

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUY1

Caractère de la zone :

La zone IAUY1 est une zone naturelle, desservie ou non par des équipements correspondants à la ZAC de l'Aéroparc. Elle a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'activités, y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur de zone I AUy1a situé de part et d'autre de l'ancienne piste d'atterrissage, est destiné à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle.
- Le secteur de zone I AUy1b est un secteur dont la sensibilité paysagère motive la définition de hauteurs maximales admises plus faibles que dans le secteur de zone IAUY1a.
- Le secteur de zone I AUy1c qui couvre les franges du site de l'Aéroparc, est destiné principalement à la réalisation d'aménagement d'intégration paysagère du futur parc d'activités industrielles. Il pourra toutefois accueillir un équipement public ou de service collectif.

La zone IAUY1 est urbanisable sous réserve d'un aménagement paysager protégeant les vues depuis Foussemagne : rideau boisé, merlon planté...

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IAUY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions isolées de toute nature ne respectant pas les conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAUY1,
- les constructions d'habitation à l'exception de celles admises à l'article 2,
- les établissements commerciaux qui ne sont pas liés à une activité de production installés sur l'aéroparc,
- les remises et abris de jardin,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés à l'activité de l'implantation,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de déchets,
- les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules,
- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement des caravanes,

- les installations classées de type SEVESO seuil haut, et autres installations classées apportant des nuisances à proximité du village et des zones de loisirs (bruit, odeur, fumée).
- la création de carrières et de ballastières ainsi que la création d'étangs à l'exception de ceux nécessaires au système d'évacuation des eaux pluviales.

ARTICLE 2 IAUy1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
 3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.
 4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
 5. les éléments repérés au plan de zonage par une trame particulière résultant de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme font l'objet de mesures particulières de conservation édictées aux articles 11 et 13 de la zone AU.
- Dans les secteurs de zone IAUy1a et IAUy1b

I. Conditions de l'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises à condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement qui doivent :

- être compatible avec l'aménagement et l'utilisation cohérente de l'ensemble des terrains de la zone et notamment ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- être directement raccordable aux réseaux publics existants à proximité de la zone.

II. Sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'urbanisation fixées ci-dessus :

- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément mentionnées à l'article 1 IAUy1.
- les occupations et utilisations du sol suivantes, admises sous conditions :
 - toutes les constructions admises sous réserve de s'intégrer dans le paysage vu depuis le village de Foussemagne.
 - Les logements de fonction ou de service nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements admis.

Il ne sera toutefois autorisé qu'un logement par entreprise. Il devra être intégré dans le corps du bâtiment d'activités sauf pour des raisons de sécurité ou nuisances éventuelles générées par l'activité.

- Les dépôts et stockage de matériaux à ciel ouvert dès lors qu'ils ne se localisent pas entre le bâtiment d'activité et la route principale d'accès, et qu'ils soient ceinturés d'un écran végétal.
- les affouillements et exhaussements de sol dès qu'ils sont en rapport direct avec les travaux d'aménagement et les occupations et utilisations du sol admis.
- les activités précaires liées à la maintenance ou à l'animation de la zone n'exigeant pas la réalisation de surfaces bâties.
- les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant.
- Les installations classées SEVESO à condition de ne pas être classées « seuil haut »,
- Les bâtiments logistiques à condition d'être liées aux activités de production ou d'assemblage admis dans la zone.

III. Nonobstant les dispositions définies ci-dessus et dans le caractère de la zone, sont admis sans condition d'urbanisation, les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, à condition qu'ils soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.

• Dans le secteur de zone IAUy1c

Nonobstant les dispositions définies dans le caractère de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de la zone et leur organisation rationnelle.
- Les opérations prévues en emplacements réservés. (piste cyclable à vérifier)
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux O.U.S. admises dans la zone.
- Les activités précaires liées à la maintenance ou à l'animation de la zone n'exigeant pas la réalisation de surfaces bâties.
- Les travaux et installations liés à la réalisation d'aménagement paysager.
- Les équipements publics ou à usage collectif
- Les démolitions

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 IAUy1 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (Art.111-4).

Dans tous les cas, le positionnement des accès peut être subordonné au respect des plantations d'arbres et contraintes d'aménagement existantes ou projetées de l'espace public le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les accès communs à plusieurs établissements sont admis.

Les accès principaux devront obligatoirement déboucher sur la voie de desserte principale.

Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voirie adaptée aux usages qu'elle supporte et au passage des véhicules de secours. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à être adaptées au retournement des véhicules.

Les voies de desserte secondaires comptent 18 mètres d'emprise qui se compose au minimum : d'une chaussée de 7,50 mètres de large ; d'un accotement engazonné de 5,50 m de large comprenant un trottoir de 2 m de large ; d'un accotement engazonné de 5 m de large.

La contre-allée compte 18 mètres d'emprise qui se compose au minimum : d'une chaussée de 7,50 mètres de large ; d'un merlon planté de 12 m de large bordé d'un accotement engazonné de 2,50 m de large ; d'un accotement engazonné de 3,50 m de large.

ARTICLE 4 IAUy1 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Tout établissement accueillant du personnel ou tout bâtiment d'habitation admis doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

1. Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, après signature d'une convention de raccordement avec la commune de Fontaine, gestionnaire de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être soumises à un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant évacuation dans le réseau public d'eaux usées.

2. Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau les recueillant.

électricité, téléphone, gaz, télédiffusion

Les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, par conséquent, les branchements privés doivent l'être également.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

ARTICLE 5 IAUy1 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 IAUy1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions graphiques contraire, les constructions et installations devront respectées :

- la ligne d'implantation obligatoire des façades bâties repérée au plan de zonage. Une tolérance de plus ou moins 5 mètres comptés depuis cette ligne d'implantation pourra être admise.
- une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des décrochements ou saillies de constructions limitées à 25 m de profondeur comptés depuis la ligne d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage pourront être autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas :

- 50% du linéaire de la façade occupant la ligne d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage,
- la hauteur de la construction implantée sur la ligne d'implantation obligatoire repérée au plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique de type bassins de rétention, transformateur, poste à incendie enterré, dans la mesure où leur implantation ne contraint pas l'organisation générale de la zone. Les autres installations (tel que les abris isolés, les aires de stationnement à l'exception de celles destinées aux visiteurs, les dépôts,...) devront respectés les marges de recul prescrites par le présent règlement.

ARTICLE 7 IAUy1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique de type transformateur, poste à incendie, etc. dans la mesure où leur implantation ne contraint pas l'organisation générale de la zone.

ARTICLE 8 IAUy1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où la construction d'habitation est édifée indépendamment du bâtiment d'activité principalement conformément aux dispositions contenues dans l'article 1, cette dernière ne pourra être implantée entre la voie d'accès principale et le bâtiment.

ARTICLE 9 IAUy1 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAUy1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la façade à compter du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol. Les dispositifs techniques de faible emprise, tel que les éoliennes, cheminées, paratonnerres, silos, tours de fabrication ou éléments architecturaux peuvent ne pas être soumis à aux règles de hauteur maximale.

- *Dans le secteur de zone IAUy1a*, la hauteur maximale des constructions, mesurée entre le terrain naturel et le sommet de l'acrotère ou l'égout du toit, ne pourra pas excéder 12m.
- *Dans le secteur de zone IAUy1b*, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10m.
- *Dans le secteur de zone IAUy1c*, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres mesurés entre le terrain naturel et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

ARTICLE 11 IAUy1 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

- Les façades devront utiliser deux teintes principales parmi l'ensemble de la gamme des gris ou parmi les références RAL (ou équivalent) désignées ci-après :
 - Teintes RAL : 1002 1015 1019 5024 6034 7006 7032 7033 7035 7042
- Les extensions des constructions devront être réalisées dans les mêmes matériaux et couleur que le bâtiment d'origine.
- L'utilisation de matériaux réfléchissant est interdite.

Clôtures :

- Les clôtures seront constituées de panneaux en treillis soudés à maille rectangulaire de couleur gris foncé, et d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- Les portails seront coulissants ou ouvrants, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils seront métalliques et à claire-voie et de couleur identique ou similaire à celles des clôtures.

ARTICLE 12 IAUy1 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Se reporter à la grille des normes de stationnement de la zone UA.

ARTICLE 13 IAUy1 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés avec des essences locales.
 - 20% de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traités en espace vert (en dehors de toute minéralisation).
- Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées avec des essences locales à raison de 1 arbre à haute tige minimum pour 3 places.
- A l'exception des voies d'accès, des parkings visiteurs et des ouvrages techniques admis aux articles 6 et 7, les espaces compris entre la voie publique et la façade bâtie principale (marge de recul minimale) devront être traités en pelouse dépourvues d'arbres, et ne pourront en aucun cas être le lieu de stockage à l'air libre.
- *Dans le secteur de zone IAUy1a et IAUy1b, les espaces libres de toute construction seront aménagés en pelouse rase laquelle sera plantée avec des arbres d'essence locale à raison d'un arbre tous les 2500 m² de surface de parcelle.*
- *Dans le secteur de zone IAUy1c les espaces seront boisés par un peuplement d'arbres à grand développement agrémentés d'arbustes. Cet espace boisé sera suffisamment dense et haut de manière à créer une barrière visuelle depuis le village de Fousse-magne. Les bâtiments s'inséreront dans ce parc boisés.*

- Si cela est nécessaire visuellement depuis le village, un merlon planté sera réalisé
- Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Ensemble arboré à protéger ou à réaliser** », seront aménagés et plantés avec des essences locales en cohérence avec la liste en annexe. Toute coupe ou abattage d'arbre est subordonnée à son remplacement par une espèce équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAUy1 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.