

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractères de la zone IAU

Il s'agit d'une zone à urbaniser où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU est destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les garages collectifs de caravanes.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement suivantes :

- soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C),
- soit de la réalisation d'un lotissement,
- soit de la réalisation de tout autre opération d'ensemble d'aménagement ou de construction.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Si elle n'est pas réalisée sur l'ensemble de la zone, l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux orientations d'aménagement et aux conditions particulières définies ci-dessous.

Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAU : Accès et voiries

L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur considéré.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – IAU : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation située en première ligne doit être située :

- avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes (hangars, garages, abris de jardin) situés à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- pour les ouvrages à caractère technique.

Dispositions par rapport aux chemins ruraux, d'exploitation et cours d'eau :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation,
- à une distance minimale de 6 mètres des berges des cours d'eau.

Article 7 – IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction en limite séparative est admise sous la condition que le total de longueur par terrain de construction, sur limite séparative, ne dépasse pas 20m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m des limites séparatives.

Article 8 – IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IAU : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, au droit de la construction projetée, à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faitage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Article 11 – IAU : Aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

En limite d'emprise publique :

- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives,
- de grilles et grillages sombres, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

- de grilles, grillages sombres, pouvant être doublés par des haies vives,
- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres n'excédant pas 0.50m de hauteur et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haies vives,
- de clôtures pleines, pouvant être doublées de haies vives : seuls les murs en bois seront autorisés.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions seront comprises entre 20° et 45°. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface totale de la toiture.

La couverture en tuile, dans des teintes rappelant la coloration de la terre cuite naturelle rouge sera privilégiée.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Antennes paraboliques : sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Façades :

Il est demandé de composer des façades qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans l'emploi des matériaux.

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Article 12 – IAU : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions nouvelles de maisons individuelles ou jumelées à usage de logements, trois places de stationnement sont imposées par logement dont une pouvant correspondre à un accès privé.

Pour les autres types de logements (appartements), le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes :

- de 0 jusqu'à 40 m² de SHON : une place,
- au-delà de 40 m² jusqu'à 100 m² de SHON: deux places,
- au-delà de 100 m² : trois places de stationnement.

Dans le cas d'immeuble neuf comportant plus de deux logements, 50% des places à créer doivent être accessibles de la rue et non closes.

Pour les bâtiments à usage de bureaux et pour les commerces, il est exigé la création de place de stationnement dans les conditions suivantes de surface hors œuvre nette :

- de 0 à 100 m² de SHON : 1 place,
- au-delà de 100m² de SHON jusqu'à 200m² : 2 places,
- au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

Article 13 – IAU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces verts (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

Les surfaces non affectées à la construction devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation, plantées et entretenues.

Au moins 80% des surfaces non bâties doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

Seul les haies vives polyspécifiques sont autorisées.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert et rester perméables aux eaux pluviales.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAU : Coefficient d'occupation du sol

Le COS de la zone IAU est fixé à 0.5

Le COS des équipements publics est fixé à 1.