

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone comprend deux secteurs notés respectivement IAU1 et IAU2.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - IAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les entrepôts ;
4. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
5. Les carrières ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Le camping ;
8. Les chenils.

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

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
2. Les couvertures des piscines, non intégrées à une construction principale, à condition de rester amovibles ;
3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;

4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol,
à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

6. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,9 ha.
8. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacun des secteurs conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.
9. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
10. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
11. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
12. Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
13. En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
14. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 3 - IAU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les accès et voiries seront aménagés de manière à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ACCES

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
6. Dans le secteur IAU1, les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.
7. Dans le secteur IAU2, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Article 4 - IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux d'assainissement de l'opération et sur la parcelle doivent être séparatifs.

Eaux usées

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ORDURES MENAGERES

6. Les constructions neuves ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 5 - IAU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. **Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.**
2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
3. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

DEROGATIONS

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article 7 - IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.**
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
3. Dans le secteur IAU2, les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

4. Les constructions principales s'implanteront sur une limite séparative latérale ou respecteront un recul minimal de 3 mètres.
5. La longueur de la façade implantée sur la limite séparative latérale doit être inférieure ou égale à 13 mètres par façade de la construction ;
6. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
7. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

8. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
9. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
10. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.

DEROGATIONS

11. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé

Article 9 - IAU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 - IAU - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
 - 10 mètres au faitage ;
 - 8 mètres au sommet de l'acrotère.
4. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

DEROGATIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 11 - IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. Les constructions de type rondins, non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant sont interdites.
4. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
5. Les façades de plus de 20 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.
6. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

TOITURES

7. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront soit
 - **des toitures à pans** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
 - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
8. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
9. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des constructions annexes et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de **toitures en pente** devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, brun ou noir.
10. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 9 du présent article.

CLOTURES

11. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,50 mètre.
12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
13. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Article 12 - IAU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

- Pour chaque tranche entamée de 75 m² de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.
- Les extensions de moins de 40 m² qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

POUR LES COMMERCES

- 2 places par 50 m² de surface de vente entre 50 m² et 1 000 m² de surface de vente
- 1,5 places par 50 m² de surface de vente au-delà de 1 000 m² de surface de vente

Article 13 - IAU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 25% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts.
3. Les constructions qui opteront pour une toiture végétalisée extensive pourront bénéficier d'une réduction de l'obligation d'espace vert selon le ratio suivant : 1m² d'espace vert équivaut à 3 m² de toiture végétalisée.

Article 14 - IAU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - IAU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - IAU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé