

## Chapitre 3. Règlement applicable au secteur IAUX

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone IAUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir principalement les constructions et installations exclusivement réservées à l'accueil d'activités tertiaires.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
2. Les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ;
3. Les entrepôts.
4. Les carrières ;
5. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
6. Le camping.

### **Article 2 - IAUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

3. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
4. L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. 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

3. 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.
4. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
5. 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 - IAUX - 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.

#### **Article 5 - IAUX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

#### **Article 6 - IAUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

#### DEROGATIONS

3. 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 - IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Toute construction ne pourra s'implanter que sur une seule limite séparative.

#### DEROGATIONS

4. 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 - IAUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - IAUX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - IAUX - 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 hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.

DEROGATIONS

4. 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 - IAUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation de construire 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.

#### 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. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

### **Article 12 - IAUX - 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. Le stationnement peut être mutualisé à l'échelle de l'opération comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.
3. Les espaces de stationnement non couverts doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.
4. Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est requis.
5. Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum d'une place par chambre.

**Article 13 - IAUX - 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. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 5 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.
3. Les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal

**Article 14 - IAUX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé