

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

### **Caractère de la zone IAU :**

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement...) dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. La zone IAU est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

*Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.*

### ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
  - d'entrepôts commerciaux,
  - hôtelier,
  - agricole et l'élevage de type familial\*.
2. Les chenils
3. Les carrières
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
9. Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés)
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction.

---

\* Cf. définition dans le glossaire placé en annexe du présent document

## ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

### I - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe III du présent article :

1. Toute construction et installation non citée à l'article 1.
2. Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de bureaux et services, les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
  - . les aires de jeu et de sports à condition qu'ils ne soient motorisés,
  - . les affouillements et exhaussements de sol,
  - . les aires de stationnement.

### II - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1ha ou sur la totalité du terrain si ce dernier présente une superficie inférieure.
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante.
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

L'aménagement du secteur IAU aux lieudits Leyden et Lerchenpfad doit de plus respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 IAU - ACCES ET VOIRIE

#### I. ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### II VOIRIE

1. 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.
2. Les voies en impasse avec ou sans aires de retournement sont interdites.

### ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I EAU POTABLE

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

#### II ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

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

##### **Eaux pluviales**

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

En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, doivent être réalisés sur l'unité foncière conformément à la réglementation en vigueur.

#### III AUTRES RESEAUX

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

## ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

### **Dispositions générales**

1. Toute construction principale devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

### **Dispositions particulières**

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, escaliers.....
2. 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 SEPARATIVES

### **Dispositions générales**

- Toute construction peut s'implanter soit
- sur limite séparative,
  - à une distance minimale de 2 mètres.

### **Dispositions particulières**

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escaliers.....
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.

### **ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE 9 IAU - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de la construction annexe<sup>1</sup> ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### **ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 5mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

### **ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Dispositions générales**

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

---

<sup>1</sup> Cf définition en annexe du présent document

ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Dispositions particulières**

### **Architecture**

1. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne pourront être enduits ou devront garder leur couleur d'origine.
2. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation de la tôle ondulée et du plastique est interdite ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les parables devront avoir la même couleur que les éléments de la construction sur lesquels elles se situent (toit, façade,...).
5. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

### **Toitures**

1. Les toitures des volumes principaux seront à deux pans ou plates (pente inférieure à 5°).
2. Les toitures à pans sur les volumes principaux présenteront une pente comprise entre 40 et 52° sauf pour les dépendances et constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée.
3. A l'exception des vérandas, des bâtiments publics et des toitures plates, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuage, ou brun flammé.
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

### **Clôtures**

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 0.5 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

2. Pour les constructions à usage d'habitation :

- . pour les habitations d'une superficie inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> de SHON 1 place
- . pour les habitations dont la superficie est comprise entre 41 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> de SHON 2 places
- . nombre de places supplémentaires, par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON, à partir de 100m<sup>2</sup> de SHON 1 place

## **ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

