

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU comprend un secteur de zone IAU<sub>i</sub>, constituant un espace limité en superficie, encadré par deux secteurs urbanisés. Ce secteur, pouvant être soumis aux risques d'inondation, est constructible sous conditions.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. La zone IAU ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures suivantes : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé.

## *Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### **Article 1 IAU : Occupations et utilisations interdites**

---

#### **Dispositions générales**

Les occupations et installations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles isolées réalisées en dehors des opérations définies à l'article 2 IAU ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les constructions agricoles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de déchets de toute nature ;
- Les dépôts de ferrailles et carcasses de véhicules ;

- Les étangs, à l'exception de ceux nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Les carrières et gravières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

## **Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

### **Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions :**

#### **A) Conditions de l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagements ou de constructions susvisées, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 0,5 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone et son urbanisation cohérente.
- Le terrain issu d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

#### **B) Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe A du présent article :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau ou de services à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, trépidations, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Le stockage et les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière, et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du voisinage ;
- Le stationnement de caravanes isolées, sous conditions d'être réalisé à l'intérieur d'un bâtiment ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

***Dans le sous-secteur de zone IAUi :***

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activités sont admises sous réserve :
  - que leurs cotes de plancher soient supérieures de 0,20 mètre par rapport à la cote des plus hautes eaux,
  - de ne pas entraver le libre écoulement des crues,
  - qu'elles ne comportent de sous-sol.

***Section 2 : Conditions de l'occupation et l'utilisation du sol***

**Article 3 IAU : Accès et voirie**

---

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant 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.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
  - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété.
- Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 7 mètres. La partie destinée à la circulation des véhicules aura une largeur minimale de 5 mètres. Toutefois, la largeur minimale exigée pour des voies desservant un maximum de 2 logements est fixée à 3,5 mètres.
- Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité incendie ou de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, sauf si elle est destinée à être raccordée.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

## **Article 4 IAU : Desserte par les réseaux**

---

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques :**

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement.
- Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public.

### **Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

- Toute construction doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement. Le réseau réalisé dans le cadre de l'opération doit se raccorder au réseau général public d'eaux pluviales.
- La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.
- En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

### **Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

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

---

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, toutes constructions ou installations doivent être implantées :

- soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Les portes d'accès des garages seront situées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.
- à 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.

## Dispositions particulières

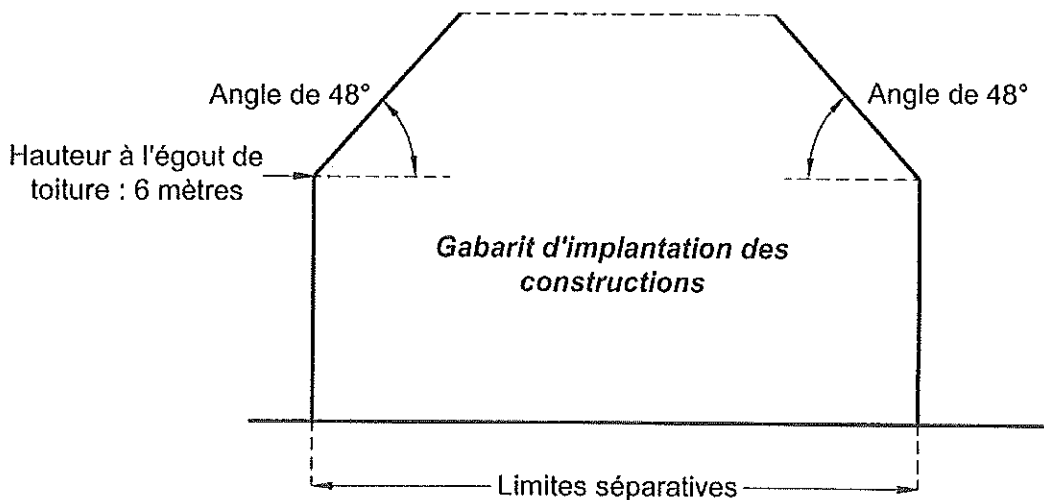
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.

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

### Dispositions générales

Toute construction doit être comprise à l'intérieur d'un gabarit, au droit de la limite séparative, formé par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 48° prenant appui sur le point haut de cette verticale et dont l'inclinaison est orientée vers l'intérieur de l'unité foncière.

Cette règle s'applique à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.



### Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- dans le cas d'implantation de deux constructions jointives de part et d'autre de la limite séparative et où la hauteur des pignons doit respecter les limites de hauteur indiquées dans l'article 10 du présent règlement.

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

---

Non réglementé.

## **Article 9 IAU : Emprise au sol**

---

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain de la construction pour des terrains d'une superficie supérieure à 400m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain de la construction pour des terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>.
- Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces publics (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 5% de la superficie totale de l'opération.

## **Article 10 IAU : Hauteur des constructions**

---

### **Mode de calcul**

- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- 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.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc... ainsi qu'aux éléments architecturaux de la façade donnant sur le domaine public.

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 6 mètres à l'égout et à 10 mètres au faîtage.

## **Article 11 IAU : Aspect extérieur**

---

### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures**

- Les toitures principales doivent avoir deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 40° et 48°. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions de constructions et aux bâtiments publics.
- Les toits terrasses ne doivent pas excéder une surface maximale de 30m<sup>2</sup>.
- La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et le grain rappellent la terre cuite de teinte rouge - brun. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

#### **Façades et construction**

- Les façades des nouvelles constructions ne devront pas excéder une longueur de 20 m.
- La dalle du rez-de-chaussée sera implantée au niveau de la voie de desserte de la parcelle, avec une tolérance de 1 mètre par rapport à ce dernier, sauf en cas de difficulté technique.
- L'emploi de teintes vives est interdit.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures peuvent être constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,60 mètre, surmonté ou non d'une balustrade à claire-voie ou d'une palissade : la hauteur totale devra être comprise entre 1 m et 1,20 m.
  - soit d'une haie vive composée de plusieurs essences locales.
- Les clôtures devront être réalisées de manière à limiter les gênes visuelles pour la circulation automobile.



## Article 12 IAU : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
- Les dimensions minimales à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,70 m x 5,00 m et de 27 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### Constructions à usage d'habitation :

- Pour toute opération entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

logements de 1 pièce	1 place
logements de 2 pièces	2 places (Une des places imposées devra être aménagée en surface non close)
logements de 3 pièces et plus	3 places (Deux des places imposées devront être aménagées en surface non close)

- Pour les opérations de construction supérieures à 4 logements, en plus des places exigées par logement, il est exigé :

de 4 à 9 logements créés	3 places destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close.
au-delà de 9 logements créés	3 places supplémentaires destinées à l'accueil des visiteurs, librement accessibles en surface non close, par tranche entamée de 10 logements.

### Commerces, bureaux, services et activités

par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
---	----------

Lorsqu'un bâtiment neuf à usage d'habitation d'au moins 2 logements, à usage de bureaux, à usage principal industriel ou accueillant un service public, comprend un parc de stationnement d'accès réservé, ce bâtiment devra être équipé d'un local vélo, dimensionné en adéquation avec l'importance de l'opération qu'il dessert. Cet espace de stationnement pourra également être réalisé à l'extérieur, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le projet.

## **Article 13 IAU : Espaces libres et plantations**

---

- Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés ou plantés, et entretenus.
- Les plantations devront être composées d'essences locales et/ou d'arbres fruitiers.
- Une surface au sol correspondant au moins à 30 % du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts. Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts :
  - l'emprise au sol des bâtiments,
  - les aires de stationnement,
  - les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services,
  - les emplacements des postes de transformation,
  - et d'une façon générale, toute minéralisation des terrains naturels.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées en périphérie, à raison d'un arbre à hautes tiges pour 5 places de stationnement, accompagné de haies vives.
- Les aires de dépôts et de stockage, y compris celles pour les poubelles devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
- Les plantations prévues par les orientations d'aménagement et de programmation devront être réalisés, maintenus et entretenus. Ils seront plantés avec des essences locales mélangeant des arbustes et des arbres (éventuellement fruitiers), l'utilisation de conifères (de type Thuya, Juniperus, Chamaecyparis) étant interdite. La réalisation et l'aménagement d'infrastructures routières sont admis dans les secteurs de "Plantations à réaliser".

### *Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*

## **Article 14 IAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

---

Non réglementé.