

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

La zone IAUX est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal : d'activité artisanale, industrielle et de services.

La zone IAUX est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

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

---

##### **Disposition générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les établissements hôteliers ;
- Les constructions logistiques ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les remises et abris de jardin ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les étangs et les carrières ;
- Les terrains de camping aménagés ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Le stationnement de caravanes isolées, et les garages collectifs de caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les piscines ;

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

---

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

*Dans l'ensemble de la zone*, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les activités industrielles, artisanales et de services sous réserve d'être compatible avec le milieu environnant ;
- Les habitations à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserves :
  - que leurs nombres soient limités à un par unité foncière,
  - qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité, sauf si des dispositions de sécurité s'y opposent,
- Les commerces liés soit à une activité admise dans la zone, soit au commerce ou à la réparation automobile ;
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- Les dépôts de déchets liés à une activité admise dans la zone et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone et qu'ils ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis du milieu environnant ;
- Les dépôts de véhicules et le stationnement de véhicules, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- 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.

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

### **Article 3 IAUX : 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, et chaque terrain ne pourra disposer au maximum que de 2 accès.
- Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.
- Toute voie publique ou privée ouverte à la circulation doit avoir une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

---

### **Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées :**

- Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### **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 collecteur.
- Les nouvelles constructions doivent créer des réseaux séparatifs à l'intérieur de la parcelle.
- En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

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

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

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

- Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
- L'implantation des constructions en bordure de la RD426 doit respecter un recul minimal de 22 mètres par rapport à l'axe de la voie.

### **Dispositions particulières**

Cette disposition 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 l'alignement, soit à une distance de 0,80 mètre de l'alignement.

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

---

### **Dispositions générales**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments 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 5 mètres.

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

### **Dispositions particulières**

Cette disposition 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.

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

---

Non réglementé.

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

---

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

---

### **Mode de calcul**

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au côté de la voirie publique, au droit du point d'accès sur la parcelle.

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'acrotère pour des constructions dotées d'une toiture plate,
- 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage pour des constructions dotées d'un toit en pente.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

## **Article 11 IAUX : 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 à pente sont admises, à condition de respecter une inclinaison comprise entre 15° et 30°. Elles seront à deux pentes égales. L'orientation du faitage du volume principal sera dans le sens Est – Ouest et suivant l'indication figurant sur le plan de composition.

#### **Façades et construction**

- Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les couleurs vives et agressives.
- Les constructions à usage d'habitations destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.
- Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux employés en façade des constructions seront constitués des matériaux suivants :
  - verre
  - bois ou bardage bois,
  - bardage métallique,
  - crépis.
- Les effets de polychromie sont limités à deux teintes majeures en façade.
- Les bardages métalliques et les enduits doivent être de teinte sombre.
- Les bardages en bois recevront un traitement incolore de nature à préserver l'aspect naturel des matériaux.

- Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur soit l'acrotère soit l'égout du toit. Les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits.

### **Clôtures :**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.
- Les clôtures seront composées de grilles métalliques à mailles de teinte sombre.
- Les grilles seront doublées de haies vives composées d'essences variées à feuilles caduques.
- En limite Sud des parcelles, sur la RD426, les constructions seront implantées sur l'alignement soit, en cas de recul de la façade des constructions, une clôture doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

### **Article 12 IAUX : Stationnement**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 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.

#### Activités industrielles et artisanales :

par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2 places
---	----------

#### Locaux de stockage :

par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
---	---------

#### Bureaux et services :

par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 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 IAUX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

#### **Dispositions générales**

- Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.
- Un minimum de 10% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert.
- Les plantations doivent composées d'essences locales
- Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en périphérie immédiate, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement.

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

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

---

Non réglementé.