
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone IAU est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais peut accueillir également des activités sous certaines conditions et des équipements collectifs.

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.

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

Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes

1. Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAU.
Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
2. Les lotissements à usage d'activité,
3. Les constructions et installations à usage d'activité agricole, industrielle et d'entrepôts commerciaux,
4. Les constructions et installations à usage d'activités à l'exception des celles visées à l'article 2 IAU,
5. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 IAU,
6. Le stationnement des caravanes isolées,
7. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
8. Les habitations légères de loisir,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
10. La création d'étangs, à l'exception de ceux liés à la collecte et à la retenue des eaux pluviales,
11. Les dépôts de déchets et de ferrailles,
12. Les lignes aériennes de transport d'énergie électrique,

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU,
- les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IAU.

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

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du code forestier.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
5. les éléments repérés au plan de zonage par une trame particulière résultant de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme font l'objet de mesures particulières de conservation édictées aux article 11 et 13 de la zone AU.

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une des opérations d'aménagement ou de construction préalables suivantes :
 - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit enfin de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent du reste de la zone, tel que défini aux Orientations d'Aménagements.

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 50 ares. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.

2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseau d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

5. Dans la zone IAUd, une bande de plantation à réaliser localisée sur le plan de zonage conditionne la réalisation de l'opération.
6. La réalisation des bandes végétales en périphérie de la zone à aménager et conformément aux indications du plan de zonage.

Sont admises sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes

1. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes,
2. Les constructions à usage d'activités de toute nature, à condition que toutes les dispositions utiles aient été mises en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant (odeurs, bruits) et qu'elles satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant (règlement sanitaire départemental, réglementation ICPE...).
3. Les installations classées, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, qu'elles n'entraînent pas de nuisances sonores, olfactives ...
4. L'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique aériennes existantes, ainsi que les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique enterrées à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU – Accès et voirie

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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.

3. La délivrance de l'autorisation 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 tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie

1. Dimensionnement

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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 largeur minimale de chaussée de 4,5 mètres.

Les voies desservant plus de 4 logement auront une largeur de chaussée de 4,5 m minimum et comprendront obligatoirement au moins un accotement piéton, un système d'évacuation des eaux pluviales et si elles excèdent 25 m, d'un système d'éclairage et d'une bande plantée.

Les voies en impasse seront munies d'aires de retournement.

2. Sécurité

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.

3. Voies nouvelles en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

4. La délivrance de l'autorisation 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 tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article 4 IAU – Desserte par les réseaux

Réseau de distribution d'eau

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

Réseau d'assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

2. 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.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement et au stockage (cuves de rétention) 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 télédiffusion

Les réseaux secs seront réalisés en souterrain sauf impossibilité technique avérée.

En cas d'habitations mitoyenne, ou comportant plusieurs logements, les branchements liés à la télédiffusion se feront collectivement sur la même antenne.

Les postes de distribution d'énergie électrique devront s'intégrer au site par leur forme, leur localisation et leur couleur.

Article 5 IAU – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :
 - 10 m de l'axe de la RD 419,
 - 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
2. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à :
 - 6 m de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation,
 - 6 m des berges des cours et fossés.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique,
- Aux éléments d'information pour les usagers,
- Aux abris de bus,
- Aux équipements de superstructures légers liés à l'exploitation de la zone,
- Aux affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des OUS admises dans la zone

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

Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur limite séparative,
 - soit en recul par rapport à la limite, de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.
- aux bâtiments d'activités de type entrepôt et aux équipements publics de grande taille ou la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus.

Article 9 IAU – Emprise au sol

Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Disposition générale

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière.

2. 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 maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

Dispositions générales

1. La hauteur maximale, mesurée entre la dalle du rez de chaussée et l'égout principal de la toiture, est fixée à 6 mètres.

Dispositions particulières

1. Equipements d'infrastructure

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2. Equipements collectifs

La hauteur maximale absolue est fixée à **12** mètres.

Article 11 IAU – Aspect extérieur des constructions

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, 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 et aux paysages naturels ou urbains .

Dispositions particulières

1. Architecture

Les imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois... sont interdits.

La dalle du rez de chaussée ne devra pas excéder une hauteur de plus ou moins 1 m par rapport au niveau fini de la voirie sur laquelle prend accès la construction.

2. Toitures

La pente des toitures principales des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 30° et 52°.

L'orientation du faîtage de la toiture principale sera parallèle ou proche de la parallèle au tracé de la voie sur laquelle prend accès la construction.

La couverture de la toiture sera réalisée avec des matériaux dont la couleur et le grain

rappellent la terre cuite de couleur rouge ou ocre.

3. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées de dispositif à claire voie surmontant un mur plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre, mesuré verticalement par rapport au niveau de la voie. Ils seront constitués des matériaux suivants :

- maçonnerie de pierres sèches ou de brique pleine,
- maçonnerie de briques creuses ou de parpaings recouverts d'un enduit de finition.

Une haie végétale d'essences locales peut accompagner le mur plein. Dans ce cas, la hauteur maximale de la haie est fixée à 1,50 m.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des grillages doublés de haies,
- soit par des murets de 0,60 mètre pouvant être rehaussés par un grillage,
- soit par des haies végétales.

Les hauteurs admises peuvent être dépassées s'il s'agit de murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain.

Article 12 IAU – Stationnement des véhicules

Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

Normes de stationnement

Se reporter à la grille de normes de stationnement de la zone U.

Article 13 IAU – espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traités en espace vert (en dehors de toute minéralisation).
4. Les aires de stationnement de 5 places ou plus, doivent être plantées à raison de 1 arbre minimum pour 5 places.
5. Les plantations réalisées devront utiliser des essences locales.
6. Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "Secteurs de plantations à conserver ou à réaliser" devront réalisés et entretenus.

6.1 Seuls les aménagements publics de type réseaux ou voiries ainsi que les entretiens

courants de la végétation et les interventions pour raisons phytosanitaires pourront être autorisés. Dans l'hypothèse où ces travaux entraînent l'abattage de cette végétation, celle-ci devra être remplacée de manière à recréer l'alignement sur la voie ou à s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble.

6.2 Dans la zone IAUD, une bande de plantation à réaliser est localisée sur le plan de zonage. Elle prendra la forme d'une haie arborée comprenant des arbres de grand développement d'essence variée, plantés tout au long de la haie et accompagnés de part et d'autre d'arbustes rustiques.

Les arbres hauts tige seront des Charmes, des Frênes, des Chênes pédonculés, des érables planes, des Hêtres ou des Merisiers grappe. Les arbustes seront typiques des haies bocagères : Aubépines, églantier, sureau, noisetiers, saules argentés, pourpres ou marsault.

6.3 Dans la zone IAUC, le principe du rideau boisé de l'ancienne voie ferrée sera conservé, les essences employées devront être remplacées par des essences locales prenant modèle sur la haie arborée à planter en zone IAUD.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU – coefficient d'occupation des sols

Non réglementé