
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais peut accueillir également des commerces, bureaux, services et des équipements collectifs. Elle peut accueillir également des activités sous certaines conditions.

La zone IAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble préalable, mentionnées à l'article 2 du présent règlement et sous réserve des conditions fixées dans ce même article.

La zone IAU comprend les secteurs IAU1, IAU2 et IAU3, numérotés uniquement pour faciliter leur repérage sur le plan. Les règles applicables à ces différents secteurs sont identiques.

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

ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels
Néant

II. 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 ou d'entrepôts commerciaux ainsi que les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m²,
4. Les constructions et installations à usage d'activité artisanale ou industrielle 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,
11. Les dépôts de déchets et de ferrailles,
12. Les lignes aériennes de transport d'énergie électrique.
13. 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. 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.

II. 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.
2. Surface minimale d'opération :
L'opération doit porter sur une surface minimale de 0,5 ha.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir la totalité des terrains de ce reliquat.
3. la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles,
4. la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës,
5. le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité,

6. le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti.

III. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes,
2. Les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle, à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et avec le milieu urbain environnant,
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,
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 dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
 - 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 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. 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.

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.

1.3. La pente des accès aux garages ou aux terrains ne doit pas dépasser 20%.

2. Voirie

2.1. Dimensionnement

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2.2. 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.

2.3. 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.

ARTICLE 4 IAU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

2.2. 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.

2.3. 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 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.

3. Réseaux d'électricité et de téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques 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 EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A. *Cas des emprises de circulation*

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

2. 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 de la limite d'emprise des voies.

B. *Cas des cours d'eau ou fossés*

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

ARTICLE 7 IAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

1.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.

1.2. Les implantations sur limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants :

- en cas de maisons jumelées ou de constructions accolées (habitations « en bande »),
- pour des constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m², à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 12 mètres.

2. 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 qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 8 IAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points nécessaires.

ARTICLE 9 IAU – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IAU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir au droit de la parcelle.

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

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faite du toit.
- 6 mètres à la base de l'acrotère.

2. Dispositions particulières

2.1. Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètres le long du domaine public,
- 2 mètres le long des limites séparatives.

2.2. Equipements d'infrastructure :

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

2.3. Equipements collectifs :

Non réglementé

ARTICLE 11 IAU – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 .

ARTICLE 12 IAU – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

- 1.1. 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.
- 1.2. Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres.

2. Normes de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes:

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
- <u>Logements</u> Par logement	2
<u>Résidences pour personnes âgées</u> : pour 2 logements	1
- <u>Locaux commerciaux</u> . Nombre de places pour 100 m2 hors œuvre (vente + réserve) :	
* de 0 à 100 m2	3
* de 100 à 1000 m2 par tranche de 100m2	4
- <u>Hôtels et restaurants</u>	
. Pour 10 chambres d'hôtels	5
. Pour 30 m2 de salle de restaurant, café ou brasserie	2
- <u>Station-service</u> : par poste de lavage ou de graissage	4
* Il est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement sera déterminé par la fonction du bâtiment et devra correspondre à ses exigences.

ARTICLE 13 IAU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées.
2. **Pour les opérations d'aménagement ou de construction de 10 unités de construction et plus :**
5% au moins de ces surfaces seront consacrées à la réalisation d'espaces verts et/ou de jeux communs.
3. Les aires de stationnement recevront un traitement paysager et ne pourront pas être occupées par des dépôts. Les parkings de plus de 500 m² de surface doivent être plantés, soit de haies vives, soit d'arbres de haute tige (un arbre de 20-25 cm de circonférence pour 5 places de stationnement).
4. Les arbres et les bosquets existants seront soit préservés, soit remplacés dans le cadre de l'aménagement des zones.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IAU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. maximum est fixé à 0,5 .

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation organisée à moyen ou à long terme.

Elle est réservée principalement aux constructions à usage d'habitation et à leurs dépendances, mais pourra accueillir également des commerces, bureaux, services et des équipements collectifs .

Elles pourra également accueillir des activités artisanales ou industrielles compatibles avec l'habitat.

La zone IIAU n'est pas constructible. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels

Néant

II. Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 IIAU ci-dessous,
2. La création d'étangs,
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes quelles que soient leurs dimensions,
4. Les lignes aériennes de transport d'énergie électrique,
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article 2 IIAU.

ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. 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.

II. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à l'exception de ceux visés à l'article 1 IIAU ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone,
2. L'aménagement ou la reconstruction des lignes aériennes de transport d'énergie électrique 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,
3. Les ouvrages d'énergie électrique, enterrés ou non, nécessaires à la desserte des constructions existantes,
4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
5. L'aménagement, la transformation et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de bâtiments annexes de faible emprise destinés au stationnement des véhicules ou à usage d'abri de jardin.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 1.2. 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.

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.

1.3. La pente des accès aux garages ou aux terrains ne doit pas dépasser 20%.

2. Voirie

2.1. Dimensionnement

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2.2. 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.

2.3. 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.

ARTICLE 4 IIAU – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 IIAU – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 IIAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

A. Cas des emprises de circulation

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

2. 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 de la limite d'emprise des voies.

B. Cas des cours d'eau ou fossés

Aucune construction et installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau ou des fossés.

ARTICLE 7 IIAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

1.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 3 mètres.

1.2. Les implantations sur limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :

- en cas de maisons jumelées ou de constructions accolées (habitations « en bande »)
- pour des constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 25 m², à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3,00 mètres et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 12 mètres.

2. 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 de la limite séparative.

**ARTICLE 8 IIAU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE 9 IIAU – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 IIAU – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 IIAU – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 12 IIAU – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 13 IIAU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 IIAU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.