TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension de l'urbanisation, principalement pour de l'habitat, et qui se fera sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires, à la charge du pétitionnaire.

La zone est divisée en deux sous secteurs :

- le sous secteur IAUa de part et d'autre de la rue de Bretagne et dont, pour des raisons de nuisances la constructibilité ne pourra être autorisée avant le déplacement de l'actuelle station d'épuration ;

- le sous secteur IAUb en alignement Sud du Chemin Paré.

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

ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'activité industrielle,
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping au sens des articles R. 111 -31 à R. 111 -46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs au sens des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les carrières.
- Les constructions à usage agricole.

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

1 - Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme),
- Les changements de destination des locaux sont soumis à déclaration préalable ou permis de construire.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol, soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application des articles R.421-18 à R.421-25 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- les constructions suivantes à usage :
  - d'habitation et les piscines,
  - de service, de bureau, d'artisanat, d'hôtellerie, de restauration,

mais à conditions :
  - de l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
  - et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires.

- Par ailleurs, les constructions à usage de bureau, service et artisanat sont autorisées sous réserve :
  - que les nuisances et dangers prévisibles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,
  - et de la bonne intégration dans le paysage.

- Les constructions annexes isolées sont limitées à une surface totale de plancher hors d'œuvre brute de 50 m^2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée (existante ou à créer) ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Il sera réalisé une voie en parallèle au chemin paré pour la desserte des lots (voir liaison de principe figurant au plan 4.2)

ARTICLE IAU.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour favoriser la régulation des eaux pluviales et leur infiltration avant rejet dans le réseau public.

En cas de réalisation de sous sol les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées comme celles provenant éventuellement de la nappe phréatique doivent être infiltrées sur le terrain et ne peuvent en aucun cas être rejetées dans le réseau collectif.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE IAU.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1/ Un terrain doit présenter une superficie au moins égale :

Pour le sous secteur IAUa :
à 600 m² afin de préserver l'intérêt paysager du site.
Pour le sous secteur IAUb :
à 800 m² afin de préserver l'intérêt paysager du site.

Le nombre de construction principale autorisé sur une même unité foncière sera égal au nombre de tranche de 600 m² de l'unité foncière pour le sous secteur IAUa et par tranche de 800 m² pour le sous secteur IAUb.

2/ Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins **6** mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Pour les propriété située à l'angle de deux voies, se retrait sera imposé que sur la voie assurant la desserte de la parcelle. Sur l'autre voie la construction pourra être soit à l'alignement ou soit en retrait d'au moins 2,50 m.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairement de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. L'espace résiduel entre la construction et la limite séparative sera obligatoirement paysagé.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Plusieurs constructions sont autorisées sur une même unité foncière.

La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus de l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune). Cette condition pourra ne pas être appliquée pour les extensions de constructions existantes
La hauteur des constructions annexes isolées, ne doit pas excéder 4.50 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE IAU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes isolées, il n'est pas fixé de règle.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile plate en terre cuite et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 20 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente, en cas de réhabilitation sans changement de destination ou pour l'harmonie d'une extension modérée avec la partie existante.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Ces règles pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée,
- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire .

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En cas de démolition du mur existant en bordure du chemin paré, celui-ci sera impérativement remplacé, en bordure de la voie à créer (voir tracé de principe au plan 4.2) par une plantation d'arbustes hautes tiges type charmille, assurant ainsi la continuité de la matérialisation de l'alignement en prolongement des bâtiments existants.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre enduit ou éventuellement à « pierre vue » dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie,
- d'éléments en bois, métalliques ou en PVC, disposés verticalement, sur un soubassement maçonné,
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
Les citernes de combustibles doivent être enterrées.

ARTICLE IAU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes imposées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de planchers hors oeuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont déconseillés en raison de risques d'humidité pour la construction. Cependant, en cas de réalisation d'un sous-sol, celui-ci devra être conçu de manière à éviter les infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Les portes d'accès ne doivent pas être visibles depuis l'espace de desserte.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette avec un minimum deux places par logement.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé trois places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureau doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial, artisanat et entrepôt :
Une surface au moins égale à 30% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

ARTICLE IAU.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général.