

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H

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

Article 1 IAU_H : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage agricole
 - Les habitations légères de loisir
 - Les abris à animaux
 - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les parcs d'attractions
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
 - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
 - Les étangs, les carrières

Article 2 IAU_H : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :
 - Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2. Conditions de l'urbanisation :
 - L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 - A moins que la zone ne soit d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 hectare.
 - Chaque opération doit porter sur l'ensemble de la zone ou de la phase prévue (cf. Orientations d'aménagement).
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
 - La réalisation de l'opération 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 l'urbanisation de la zone.
 - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (2.):
 - Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à destination artisanale, de bureaux, de commerce limitées à 200 m² de surface de plancher par unité foncière, à condition d'être compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
 - Les constructions à usage d'habitation sur une profondeur de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.
 - Les constructions annexes² à une construction d'habitation au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte et limitées à une seule construction de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière.

² Ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAU_H : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie du service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur comprise entre 5 et 10 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter une place de retournement. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies en impasse d'une longueur inférieure à 50 mètres ou dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures.

Article 4 IAU_H : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales sera conforme au règlement général d'assainissement.

⇒ Eaux usées domestiques :

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

⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles :

Les eaux usées non domestiques ou industrielles 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 prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 IAU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAU_H : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de faible emprise ne générant pas de surface de plancher (carports, abris à vélos, local à poubelles...).

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,

une profondeur maximale de 60 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, cours d'eaux et fossés, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 IAU_H : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite, ou en léger retrait d'une largeur maximale de 0,60 mètre ; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit à une distance minimale de 1,90 mètres de la limite parcellaire.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 IAU_H : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes à une construction d'habitation au-delà d'une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement de la voie de desserte est limitée à 30 m² par unité foncière.

Article 10 IAU_H : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 8,50 mètres.

Au-delà une profondeur de 25 mètres à partir de la voie publique :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 4 mètres
 - Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres.
- Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

Article 12 IAU_H : Stationnement

Dispositions générales

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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

Normes de stationnement

| Type d'occupation du sol | Nbre de places par surface de plancher créée |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <u>Habitation :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 180 m² de surface de plancher • Au-delà de 180 m² de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher | 3 dont 1 extérieure au moins 2 dont 1 extérieure au moins |
| <u>Bureaux / commerce / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher | 1 |
| <u>Hébergement hôtelier :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher • Au-delà de 800 m² de surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher | 1 1 |

Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 IAU_H : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non règlementé