

REGLEMENT DE LA ZONE IAUz

Caractère de la zone

Cette zone IAUz correspond au périmètre de la ZAC Ouest, zone d'aménagement concerté à vocation principale d'habitat, d'une superficie de 35 hectares, destinée à accueillir l'extension du bourg à court terme. **Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.**

Cette zone est amenée à recevoir des logements, des équipements publics et privés, des commerces de proximité, des activités à caractère tertiaire ou artisanal, ainsi que des espaces publics à caractère végétal et minéral.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAUz 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

D'une manière générale les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux mentionnés à l'article 1.1. ci-dessous ainsi que les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'affectation à dominante d'habitat du secteur et notamment :

1.1. - Les constructions de toute nature **sauf** dans les cas suivants et sous réserve des conditions stipulées à l'article IAUz 2 :

- a) Les opérations sous forme de ZAC.
- b) Les opérations d'habitat groupé et de lotissements à usage d'habitation, ainsi que leurs équipements d'accompagnement.
- c) les commerces de proximité, les activités à caractère tertiaire ou de service,
- d) Les constructions destinées à des équipements collectifs publics ou privés, ainsi qu'aux logements de fonction liés à ces équipements,
- e) Les constructions techniques et infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général de faible emprise nonobstant les règles 3 à 14.

1.2.- Les installations classées soumises à autorisation, sauf les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :

- a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau

compatible avec le voisinage,

c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

1.3. - Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux travaux ou à l'aménagement de la zone.

1.4. - Les carrières.

1.5. - Les installations à usage d'entrepôt ou d'activités industrielles.

1.6. - Les stockages ou dépôts.

1.7. - Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.

1.8. - Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.

1.9. - Les constructions à caractère précaire ou provisoire à l'exception de celles nécessaires aux chantiers.

1.10 - Les établissements bruyants.

1.11. - Les démolitions sans autorisations.

1.12. - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sans autorisation.

Article IAUz 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

2.2. - Les opérations sous forme de ZAC, les opérations d'habitat groupé et de lotissements à usage d'habitation, ainsi que leurs équipements d'accompagnement, les constructions destinées à des équipements collectifs publics ou privés, ainsi qu'aux logements de fonction liés à ces équipements, les commerces et services de proximité, les activités à caractère tertiaire ou artisanal, sont autorisés à condition que les constructions soient desservies par un réseau public d'assainissement séparatif eaux pluviales, eaux usées ou qu'il soit réalisé simultanément aux constructions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IAUz 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à un espace public ou privé.

3.2. - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usages des accès. Les entrées des fournisseurs à usage commercial, des équipements publics ou privés doivent être aménagées de façon à permettre l'accès des véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

3.3. - Les voies en impasse, supérieures à 30 m, doivent être dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings privés destinés au stationnement des véhicules légers.

3.4. - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité depuis les véhicules sortant des propriétés.

Pour des raisons de sécurité et afin de limiter le nombre de sorties sur les voies, un regroupement des accès véhicules peut être imposé.

3.5.- Les différents modes de transports et déplacements (voitures, piétons, cyclistes, les fauteuils roulants, etc.) seront pris en compte afin que l'ensemble des usagers bénéficie de cheminements de qualité, confortables et sécurisés.

Article IAUz 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. - Les constructions le nécessitant doivent être raccordées aux différents réseaux (eaux, assainissement, électricité, téléphone) en respectant les caractéristiques de ces réseaux et les réglementations en vigueur.

4.2. - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (qu'il soit enterré ou de surface) en respectant ses caractéristiques.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être autorisée.

4.3. - Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain au réseau d'électricité et télécommunications depuis le domaine public.

4.4. - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des

déchets urbains. Le stockage se fera dans un local fermé.

Article IAUz 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune caractéristique n'est exigée pour la constructibilité des terrains en ce qui concerne leur configuration ou leur surface.

Article IAUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions individuelles à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en recul d'au moins de 3m en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

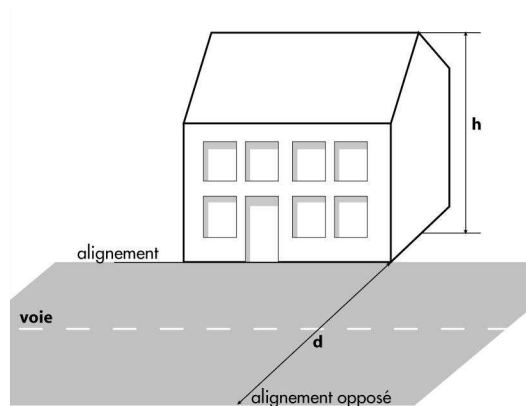
Cette règle ne s'applique pas :

- aux opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'une demande de permis de construire unique ; pour ces opérations il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies.
- pour les constructions en bordure d'espaces verts non attenants aux voiries ou de cheminements piétons indépendants des voiries ; s'applique la règle d'implantation définie pour les limites séparatives à l'article IAU 7 ci-après.

6.2. - Pour les autres constructions, habitat collectif, équipements, activités commerciales ou tertiaires, aucune règle n'est fixée quant à l'implantation par rapport à l'alignement.

6.3. - Ouvrages d'utilité publique de faible emprise, aucune règle n'est appliquée pour ce type d'ouvrage.

Croquis indicatif
 $d \geq h$



Article IAUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Les constructions peuvent être implantées :

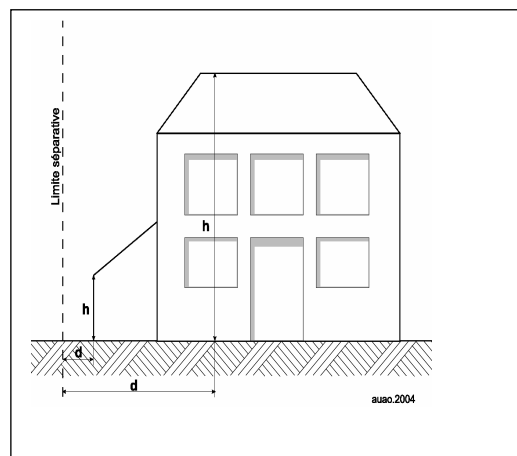
- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h / 2 \geq 3 \text{ m}$).

Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'une demande de permis de construire unique

Les ouvrages tels que les souches de cheminée, sorties de ventilation ou éléments techniques ponctuels de façon générale..., ne sont pas pris en compte pour l'application du présent alinéa.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise.

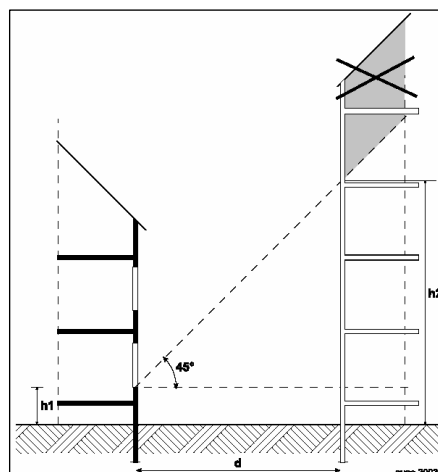
Croquis indicatif
 $d = h / 2 \geq 3 \text{ m}$



Article IAUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Croquis indicatif



8.2. - La distance entre les constructions principales non contiguës, ne doit jamais être inférieure à 6 mètres.

Article IAUz 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article IAUz 10 - Hauteur maximum des constructions

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel avant construction au droit de la construction jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur à l'égout correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Outre la limitation de hauteur pouvant résulter de l'application de l'article IAUz 7 la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

Les constructions seront composées de 3 niveaux sur rez-de-chaussée maximum, avec une hauteur totale maximum de :

- 10 m pour les habitations individuelles
- et de 15m pour les autres constructions.

Cette dernière disposition peut ne pas s'appliquer à des projets d'équipements publics ou privés nécessitant une hauteur supérieure justifiée par une architecture particulière.

Article IAUz 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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.

11.2. –Volumétrie et façades

L'ensemble des façades devra faire l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en évidence des volumes.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de l'ensemble des différentes façades. Les murs pignons devront être traités comme des façades à part entière.

11.2. - Clôtures

Les clôtures ne dépasseront pas 1,70 m de hauteur.

Lorsqu'elles existent, les clôtures sont constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 m, surmonté ou non d'un dispositif de claire-voie ; le tout n'excédant pas 1,70m
- d'un grillage à trame rectangulaire de couleur gris ou d'un dispositif de claire-voie en bois,
- D'autres types de clôtures pourront être édifiées dans le cadre des opérations d'ensemble.

Les murs en parpaing non enduits et en panneaux préfabriqués en béton non architecturé sont interdits. Les ouvrants seront simples et en cohérence avec la clôture.

Pour les constructions individuelles en limite séparative latérale ou d'un seul côté, il est autorisé en arrière de l'habitation, en prolongement du mur séparatif, la construction, sur une longueur maximum de 3 m à partir de ce dernier, d'un mur plein en maçonnerie de même nature que les matériaux de construction, avec un enduit sur les deux faces.

La hauteur n'excède pas 2 m. Des claustras ou panneaux en bois peuvent être utilisés à ce même usage.

11.3. - Toitures

La toiture fait partie intégrante du parti architectural et sera composée en rapport avec la volumétrie générale de la construction. Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés avec cohérence.

Les toitures terrasse seront soit accessibles aux habitants soit végétalisées, soit ont un rôle de réceptacle des eaux pluviales.

Les toitures terrasse non accessibles seront limitées à 50 % de la surface totale des toitures.

Les panneaux solaires seront intégrés avec soin dans le dessin de toitures.

11.4. - Matériaux

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Les enduits seront obligatoirement lisses pour limiter les salissures.

11.5 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction, les murets techniques ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.6 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Article IAUz 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. - Le stationnement de véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, suivant les règles ci-dessous :

1. Pour les logements collectifs :

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction

2. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

3. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété ou sur un parking privé situé à moins de 50m de l'entrée de la parcelle, dont au moins une non close et directement accessible depuis la voie.

4. Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40m² de SHON sur la base de 25m² par place, accès compris,

5. Pour les établissements commerciaux, une place pour 60m² de SHON pour les commerces ayant une SHON supérieure à 60m²,

6. Pour les équipements médicaux sociaux : 1 place pour 3 lits,

7. Pour des opérations de 3 niveaux sur rez-de-chaussée, les places seront en sous-sol ou semi-enterrées,

8. Pour les autres établissements, le nombre de places de stationnements est déterminé en fonction de l'activité exercée.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

12.2-Stationnement deux roues

Pour les opérations de plus d'un logement sera créé un local destiné au stationnement des véhicules deux roues, dans un volume construit intégré à la construction ou indépendant, facilement accessible depuis l'espace public, sécurisé et équipé. La surface minimale de ce local est de 1,5 m² par logement.

Article IAUz 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

La partie du terrain non couverte par les constructions, les aménagements de voirie ou les aires de stationnement doit être aménagée en espaces paysagers à dominante végétale. Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos.

13.1. - Les surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100m² de surface de terrain.

13.2. - Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation avec un projet de plantation.

13.3. - Les aires de stationnement devront être paysagées ; elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAUz 14 - Coefficient d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette (SHON) totale maximale qui peut être construite est de 60 000m².