
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAU_x

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

Article 1 IAU_x : 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
- 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 d'habitation sauf celles visées à l'article 2
 - Les constructions à usage exclusivement commercial
 - 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_x : 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.
- Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

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 (point2) :
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à condition de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
 - Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient directement liées à un établissement artisanal ou industriel présent dans la zone.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
 - Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25 % de la surface totale, et soit limitée à 100 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU_x : Accès et voirie

Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences et 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 difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures.

Article 4 IAU_x : 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.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements aériens sont interdits.

Article 5 IAU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

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.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique doivent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_x : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 IAU_x : 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 maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 IAU_x : Aspect extérieur

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) des nouvelles constructions à usage commercial ou artisanal, industriel, de bureau ou de service sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette condition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'entrepôt.

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_x : 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 liée à l'activité:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 80 m² de surface de plancher • Au-delà de 80 m² de surface de plancher 	2 dont 1 extérieure au moins 3 dont 1 extérieure au moins
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher 	1

Article 13 IAU_x : 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 et plantés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.