

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la proximité d'un quartier mixte.
2. Les bâtiments d'activités agricoles, artisanales et industrielles.
3. Les constructions isolées réalisées en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble, à l'exception de :
 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.
 - Les constructions et installations prévues en emplacement réservé.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité autorisée dans la zone et des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
6. Les carrières, gravières et les étangs.
7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
8. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par :
 - une construction,
 - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
 - un aménagement autorisé
 - des recherches archéologiques.
9. Les mouvements de terre liés à des rez de chaussée sur-élevés.
10. Les canalisations, travaux et installations souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisation d'eau et d'assainissement, bassin d'orage,...) réalisés en dehors d'une opération d'ensemble, sauf s'ils sont réalisés dans les chemins, voies ou espaces publics existants ou à créer.
11. La création de nouvelles lignes de transport d'énergie électrique, mais l'aménagement et l'adaptation des lignes électriques existantes restant autorisée.

12. Les constructions comportant des locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.

Article 2 IAU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à condition de :
 - couvrir une superficie minimale d'un seul tenant équivalente à deux hectares,
 - et s'inscrire dans le cadre d'un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface minimum d'opération, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé sous réserve de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
2. La réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstrucible à l'extérieur du périmètre de l'opération projetée.
Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
3. Un et un seul logement de fonction (ou de gardiennage) par unité foncière, sous réserve :
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activité ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.Lorsqu'une règle de sécurité émise par la puissance publique (périmètre de risque,...) interdit la construction intégrée de ce logement, sa réalisation à l'écart du bâtiment d'activité pourra être autorisée.
4. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, garages, stations-services, chaufferies d'immeubles, blanchisseries, etc.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
 - 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.
 - 1.3. 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.
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 endroits où la visibilité est mauvaise.
 - 1.4. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
 - 1.5. Les aires de stationnement collectif ou garages groupés doivent être desservies au maximum par deux accès, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
 - 1.6. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres), accolées ou non.
 - 1.7. Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres de longueur minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 10%.
Dans le cas d'un accès débouchant sur une voie privée, la limite effective de la voie est considérée comme alignement pour la mesure de la plate-forme.
2. Les dispositions des paragraphes 1. du présent article ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.
- 3.2. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé, à une servitude d'alignement ou aux orientations d'aménagement, la création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - Largeur minimale entre alignements ou limites effectives de l'emprise de la voie dans le cas de voies privées : 8 mètres ;
 - Largeur minimale de la chaussée : 5,50 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 6 mètres ;
 - Largeur minimale des trottoirs : 1,25 mètre ;
En cas d'absence de trottoirs, la voie fera l'objet d'un traitement particulier assurant la sécurité et l'agrément des piétons.
- 3.3. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.
- 3.4. Les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain.
- 3.5. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 20 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs de toute place de retournement.
Dans l'ensemble de la zone IAU, les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder une longueur 100 mètres, y compris leur place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure au règlement graphique sous la forme d'un emplacement réservé ou aux orientations d'aménagement particulière sous la forme d'un principe de desserte à respecter. Dans ces cas-là, il n'est pas fixé de maximum à la longueur des impasses.

Article 4 IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseaux d'assainissement

2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage* dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions sont destinées essentiellement à gérer les eaux de la pluie de calcul dépassée.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

3. La conception et l'implantation des réseaux **sous les voies nouvelles** doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

4. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices, ceci dans la mesure où le réseau primaire souterrain existe.

Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

*. L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

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

1. Les constructions doivent être édifiées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions contraires indiquées au plan.
2. La partie laissée libre entre les constructions et l'alignement devra faire l'objet d'un aménagement paysager.
3. Les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales, ceci sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospectifs définis au § 2. ci-dessous.

2. Implantation avec prospectifs

Lorsque la construction ou l'installation à réaliser ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation 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 ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

3. Dispositions particulières

- 3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel ou groupé, les prospectifs tels que définis au paragraphe 2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.
- 3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenait à un même propriétaire.
4. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,80 mètre.

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

Non réglementé.

Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre y compris les saillies et éléments de décoration architecturale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Seules les parties situées au-dessus du niveau du terrain naturel sont prises en compte.

Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions

1. Modalités de calcul

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels.

2. Hauteur relative

- 2.1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ouverte à la circulation automobile, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.
- 2.2. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 2.3. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

3. Hauteur absolue

- 3.1. La hauteur maximale des constructions et installations mesurée au faîtage ne peut excéder 15 mètres.

- 3.2. Le nombre maximum de niveaux habitables ou aménageables est fixé à 4, y compris les combles mais non comptés les sous-sols.
Un seul niveau de comble est autorisé.

Article 11 IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. 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 des 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.

2. Les toitures

- 2.1. Les toitures des bâtiments d'habitation seront formées soit de combles traditionnels dont la pente est comprise entre 30 et 50°, soit de toitures en attique, soit de la combinaison des deux.

La réalisation de toitures partielles et de faux-toits destinés à habiller un étage droit sont interdits.

Les toitures terrasses ne pourront être bordées par une toiture en pente, même partielle.

Les toitures terrasse végétalisés sont autorisées.

Les attiques devront être réalisées en retrait du nu de la façade.

- 2.2. La pente des toitures des bâtiments d'activités n'est pas règlementée.

3. Clôtures

- 3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

- 3.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,20 mètre, y compris le mur bahut éventuel.

- 3.3. Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

- 3.4. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

4. Antennes paraboliques

- 4.1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades.
- 4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation à lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

5. Les remblais et les rez-de-chaussée surélevés

- 5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés.
- 5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

6. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 IAU - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 mètres carrés minimum, non compris les accès.

La largeur d'un emplacement créé ne peut être inférieure à 2,50 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées). Un dégagement de 5 mètres minimum est exigé pour toute place de stationnement.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie au tableau ci-dessous.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement*, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

*. En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et de bicyclettes s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

1. Stationnement automobile

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES*
Opérations d'ensemble de construction d'habitation individuelle ou mixte (lotissement ou permis groupé) : par lot ou par maison	1 place à usage collectif, en plus de celles à usage privé, soit sous la forme de stationnement longitudinal réparti le long des voies de l'opération, soit sous celle de parking regroupés, soit de façon mixte.
LOGEMENTS (résidents et visiteurs)	
- logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat (par logement)	1
- autres collectifs : par tranche entamée de 45 m ² de S.H.O.N.	1
- maison individuelle	2
BUREAUX (employés et visiteurs)	
- places pour 100 m ² de S.H.O.N.	4
COMMERCES (ventes + réserves)	
- par tranche entamée de 20 m ² de SHON	1
EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT	
- places par classe	1
- enseignement pour adulte, par classe	5
AUTRES EQUIPEMENTS	
- centre culturel, salle de réunion, ...: pour 5 places	1
- hôtels et logements-foyer : pour 2 chambres	1
- restaurants : pour 5 sièges	1
- salles de spectacle : pour 5 sièges	1
- stations services : par poste de lavage ou de graissage	4
ACTIVITES	
Forte densité (inférieure à 25 m ² par emploi) : par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	2
Moyenne densité (de 25 à 50 m ² par emploi) : par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	1
Faible densité (supérieure à 50 m ² par emploi) : par tranche de 100 m ² de S.H.O.N.	0,5
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste	Définis au cas par cas, en fonction des besoins estimés
* Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

2. Pondération des normes

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives des différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprises, salles de réunions... à l'exception des logements). Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies au tableau ci-dessus.

5. Dispositions applicables aux unités foncières constructibles issues des opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble

- 5.1. Pour les unités foncières constructibles issues des opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, une superficie minimale équivalente à 30% de celle de l'unité foncière considérée doit être traitée en surface perméable.
- 5.2. En cas de réalisation de constructions à usage d'habitat collectif comportant au moins 5 logements, la réalisation d'un espace de loisirs collectif planté et aménagé d'une superficie minimale équivalente à 10% de la superficie totale de l'unité foncière est obligatoire.
 - 5.2.1. Cet espace de loisirs collectifs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 1000 m². La géométrie et la localisation sur le terrain de cet espace devront lui permettre de répondre à sa destination.
- 5.3. Lorsque sa superficie sera supérieure à 1000 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 1000 m².

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.