

TITRE III
CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUX

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités, bureaux, services, commerces et habitat sous réserve de la réalisation des équipements collectifs. Elle est divisée, selon la nature des activités autorisées, en 2 secteurs : le secteur IAUXa et le secteur IAUXb.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE IAUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas visé à l'article IAUX.2,
- 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
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf cas visés à l'article IAUX.2
- les carrières.
- les bâtiments à usage agricole.
- En IAUXa : les constructions à usage d'activités de toute nature (industrielle, artisanale et logistique).

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

- Les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou utilisateurs de la zone, définis dans le code de l'urbanisme à l'article R.421-23.
- **L'habitat de type individuel est admis si :**
 - **son existence est justifiée par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité des constructions ou installations existantes ou autorisées**
 - **s'il s'inscrit dans le cadre d'une urbanisation réalisée sous forme d'opération d'aménagement et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires à la viabilisation du site.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition que le projet, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, ne soit pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- en IAUXb : les constructions à usage d'activités logistiques à condition que la surface leur étant affectée n'excède pas 20 % de la surface totale de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUX.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que de confort de circulation et de manœuvre.

Toutes dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalité d'exécution,...).

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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.

Toutes circulations ouvertes au public comporteront un dispositif d'éclairage public.

Le tracé des voiries, cheminements et autres liaisons sera compatible avec celui, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2b.

ARTICLE IAUX.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2) Assainissement

Les travaux devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur élaboré par le service gestionnaire

- Eaux usées

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires d'activités pourra être soumis à un pré-traitement. Le rejet des eaux résiduaires dans le réseau doit subir un prétraitement de type décanteur-digester ou bac-à-graisses.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'habitat

- Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif.

L'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisés devra être collecté, épurés des hydrocarbures (pour les constructions autres que l'habitat) et dirigés dans un dispositif collectif apte à réguler les eaux pluviales, puis rejeté le réseau collectif.

3) Distribution électriques et de télécommunication

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis.

ARTICLE IAUX.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

1/ Cas général (sauf habitat)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

2/ Constructions à usage d'habitat

Les constructions à usage d'habitat réalisées dans le cadre d'une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées.

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

1/ Prescriptions

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

2/ Marge de reculement

La distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point de la façade d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

3/ Pour les constructions à usage d'habitat :

Les constructions à usage d'habitat réalisées dans le cadre d'une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les marges de recul entre éléments de façades seront alors les suivantes :

- a) La hauteur de la façade la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades comporte des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- b) La hauteur de la façade la plus élevée, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades comportent des baies assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.
- c) La demi-hauteur la façade la plus élevée avec un minimum de 2.50 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE IAUX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE IAUX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas être supérieure à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE IAUX.10 - HAUTEUR 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, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 16,80 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE IAUX.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions doit assurer l'intégration paysagère, architecturale et urbaine de celles-ci.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur totale des constructions.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (les murs, murets ou tout autre dispositif de clôture sont interdits, excepté les dispositifs d'accès (portes, portails) intérieurement ou extérieurement d'écran végétal, conformément à l'article IAUX.13 ci-après.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 m.

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

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes de stationnement fixées au ci-après doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière,
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclus les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le calcul doit être arrondi à la tranche supérieure.

Constructions à usage d'habitat :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux :

3 places de stationnement doivent être créées par tranche de 100 m² de surface de plancher réalisée.

Constructions à usage d'activités :

Une place de stationnement doit être créée par tranche de 100 m² de surface de plancher réalisée.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement doit être créée par :

- chambre d'hôtel construite,
- tranche de 10 m² de salle collective (restaurants, réception, conférence...) réalisée.

Constructions à usage de commerce :

Au delà de 50 m² de surface de vente, il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée.

Un nombre de places supplémentaires pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de forte fréquentation.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et 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.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les clôtures en bordure des voies et en limites séparatives devront être doublés d'un écran végétal
Les plantations, espaces verts et paysagements seront compatibles avec ceux, figuré à titre indicatif, sur le document graphique N°3.2b.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.
Il pourra être majoré de 0,10 dans le cas de pépinière d'entreprises.