

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I - ZONE IAU

#### Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée essentiellement destinée à l'habitat et, qui pourra être urbanisée à moyen ou à long terme à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.*

*Cette zone est concernée par des secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.*

*- Cette zone comprend des secteurs présentant un risque minier d'aléa d'effondrement de niveau moyen*

#### **ARTICLE IAU1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdites :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,

2/ les constructions et les opérations d'ensemble destinées à l'habitation,

3/ les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

4/ les bureaux, les commerces,

5/ l'exploitation agricole,

6/ les centrales éoliennes,

De plus :

Sont interdites dans les zones de risque minier d'aléa de niveau moyen toute nouvelle construction

## **ARTICLE IAU2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **Sont autorisés dans la zone IAU :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles interdites par l'article IAU1
- l'aménagement et l'extension d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois et en contiguïté de la construction existante (sans changement de destination) des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du POS avec transformation en P.L.U. Dans ce cadre, les annexes séparées et les piscines peuvent, pour l'habitation, être autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher en une seule fois.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,

***Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifiés aux documents***

*graphiques au titre de l' article R123-11 b) du Code de l' Urbanisme, les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du rapport de présentation.*

**ARTICLE IAU 3** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**ARTICLE IAU 4** LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

**ARTICLE IAU 5** SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE IAU6** IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ne peuvent en aucun cas être implantées à l'intérieur des marges de recul mesurées par rapport à l'axe des voies départementales mentionnées sur les plans de zonage, notamment :

- dans les 15 m / axe de la D48 ;
- dans les 10 m / axe de la D648 ;

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

**ARTICLE IAU 7**      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

**ARTICLE IAU 8**      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

**ARTICLE IAU 9**      EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**ARTICLE IAU 10**    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture.



En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres et les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

**ARTICLE IAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les appareils de climatisation seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

**ARTICLE IAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE IAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**ARTICLE IAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En l'absence d'équipements le C.O.S. est nul

Les extensions des constructions destinées à l'habitat sont limitées à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, en une seule fois à compter de la date d'approbation de la 2<sup>ème</sup> révision du POS avec transformation en P.L.U.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.