

CHAPITRE II - ZONE IIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée principalement aux constructions destinées à l'habitat qui y seront autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE IIAU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zone IIAU :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, notamment les carrières, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines ;
- les constructions destinées à l'habitation sur les terrains dont la superficie est supérieure à 2500 mètres carrés ;
- les exploitations agricoles ;
- les centrales éoliennes ;

ARTICLE IIAU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone IIAU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - . l'habitation (et leurs annexes : garages, abris de jardin, ...)
selon les conditions particulières suivantes :
 - 1/ En zone IIAU, sur les terrains d'une superficie inférieure à 2500 m², les constructions destinées à l'habitation et les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) sont admises ;
 - 2/ en zone IIAU, sur les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m², sont seules admises les opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) ;
 - . de commerce et d'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) ;
 - . de bureaux ;
 - . de services (maison de retraite, etc..) ;
- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les extensions des constructions destinées à l'habitation existantes sans création de logement nouveau ;
- 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) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone ;
- sont en outre, autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles interdites à l'article IIAU1.

Dans le secteur présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, identifié 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 IIAU 3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Elles devront répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La création d'un accès ou la transformation de son usage (agricole à habitat par exemple) est soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il est raccordé.

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

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout aménagement du terrain permettant la rétention des eaux (100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare).

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

ARTICLE IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementé ;

ARTICLE IIAU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 3 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 7 m de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE IIAU 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 3 mètres.

Les constructions annexes (hors les piscines) doivent être implantées à plus de 4 m des limites séparatives et édifiées en contiguïté avec la construction d'habitation.

Cependant les constructions annexes réservées au seul stationnement automobile peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 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 ou d'activités 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, etc...

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement ($H/2$ min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

ARTICLE IIAU 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 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La pente des toits est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

Les installations de chauffage solaire et de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées sous réserve d'être intégrées à l'architecture de la construction.

La couleur des enduits des murs de façades et pignons et des parties maçonnées des murs de clôture seront dans les tons naturels du terrain

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures : Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces et leur teinte sera en harmonie avec celles des constructions.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

. Il est exigé :

Pour les constructions destinées à l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher .

. Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

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

Les arbres de hautes tiges supprimés en raison de l'aménagement des installations et constructions doivent être remplacés, notamment dans les secteurs de pentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées d'arbres de hautes tiges couvrant au moins 20% de leur surface.

ARTICLE IIAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone IIAU, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) et les logements sociaux pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal de la zone est fixé à :

- 0,25 pour l'ensemble des constructions admises en zone IIAU