

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

Caractères de la zone IAUX

Il s'agit d'une zone à urbaniser où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante.

La zone IAUX est destinée à accueillir toutes les constructions et installations liées aux activités économiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Le stationnement de caravanes isolées.
 - o Les terrains de camping et caravanage.
 - o Les garages collectifs de caravanes.
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions sauf s'ils sont liés à une activité autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation.

Article 2 – IAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :

- soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C),
- soit de la réalisation d'un lotissement,
- soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine,

- soit, enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction.

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 la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- les constructions et les installations à usage industriel, artisanal, commercial, d'équipement collectif, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – IAUX : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 8 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – IAUx : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituée à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – IAUx : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située :

- soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance minimale de 8m dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux terrains qui n'ont qu'un accès sur la voie publique, lequel accès présente une largeur de moins de 6 mètres. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc., qui doivent être édifiées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1,50 mètres,
- pour les ouvrages à caractère technique.

Article 7 – IAUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur 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).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites séparatives.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 – IAUX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – IAUX : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point 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.

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une activité présente sur le site (cheminées, superstructures, etc.), à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale hors tout est fixée à 12 mètres.

Article 11 – IAUX : Aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les façades en bardage devront être en bois ou de couleurs sombres.

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées :

- de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre,
- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres n'excédant pas 0.50m de hauteur et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haies vives.

Toitures :

Les pentes de toitures devront être au maximum de 45 °. Les toitures de type « pyramidal » sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux dans des teintes sombres ou identiques à celles du bardage.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Article 12 – IAUx : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – IAUx : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès ou au stationnement devront être plantées et entretenues. 100% de ces surfaces devront rester perméables aux eaux pluviales (absence de tout revêtement quelque soit sa profondeur et végétalisation).

La plantation de cinq arbres à haute tige, au minimum est exigée.

Seul les haies vives polypécifiques sont autorisées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – IAUx : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.