

Zone IAU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone IAU est une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une suffisance des réseaux, donc à la réalisation des équipements manquants au sein de la zone.

Par ailleurs, toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur les zones IAU (pièce 2.2 du PLU).

La zone IAU est concernée par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016 relatif aux voies bruyantes.

ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage de commerce,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

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

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- toute opération, construction ou installation non mentionnées à l'article IAU1 sous réserve :
 - de la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone à l'exception de la zone IAU « Les Billards » pour laquelle une ou plusieurs opérations d'aménagement sont autorisées,
 - de la réalisation des réseaux et équipements manquants,
 - pour la zone IAU des Fournigons, que les futurs programmes de logements comptent au minimum 30% de logements locatif - dont 20% de logements sociaux,
 - qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreuse, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
 - de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement définie sur la zone, le cas échéant (pièce 2.2 du PLU).
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, sous réserve que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et de ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de l'ensemble de la zone.
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la zone et qu'elles soient compatibles avec la vocation de celle-ci,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour sans manœuvre (place de retournement).

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs minimum suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 83 et 101,
- 4 mètres de l'axe des autres voies publiques ouvertes à la circulation,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

ARTICLE IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL.

Pour la zone 1AU « Les Billards », l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain. Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faitage.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Adaptation au terrain

L'implantation de la construction et son orientation doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne peuvent être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Couvertures

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

Percements

Les pleins doivent prédominer sur les vides.

En cas de construction neuve, les ouvertures doivent faire référence à celles de l'architecture traditionnelle, tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures peuvent être autorisées, mais leur disposition, leurs dimensions et le rythme qu'elles présentent les unes par rapport aux autres doivent s'accorder avec les façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Traitement des façades neuves

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotté de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

Menuiseries

Les menuiseries doivent éviter les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Détails architecturaux

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, les clôtures doivent être constituées en maçonnerie pleine (l'usage du bois est interdit), enduites du même type que la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,7 mètre). Dans certains cas, des clôtures végétales doublées d'un grillage peuvent être autorisées sans muret de soubassement.

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de plancher existante, à condition que leur destination reste inchangée.

Caractéristiques techniques des emplacements

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², accès compris. De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m² de la surface de plancher et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m² d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m² de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, doit être créé un espace collectif d'accompagnement planté et aménagé. Sa superficie doit être au moins égale à 15% de celle du terrain à lotir.

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové