

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

**CARACTERE DE LA ZONE :** La zone IAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

- **Secteur I AUa**, destiné principalement à l'habitat sous une forme pavillonnaire. Il peut également accueillir en accompagnement des activités économiques. L'urbanisation s'effectue exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement.
- **Secteur I AUI**, relatif à l'implantation d'équipements de sports et de loisirs
- **Secteur I AUh**, relatif à l'implantation d'équipements et de structures hôtelières ou de services
- **Secteur I AUy**, destiné à l'implantation des activités économiques, industrielles et artisanales.
- **Secteur I AUz**, destiné à l'implantation des activités économiques, commerciales, artisanales et tertiaires.

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

#### 1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
  - terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
  - autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 2 000 m<sup>2</sup> et plus,
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui

envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

## **I AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

### **Secteur I AUa**

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées IAU 2
- les constructions aux destinations suivantes :
  - industrie,
  - agricole,
  - entrepôts,
- les dancings et discothèques,
- les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques,
- toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur
- camping et caravanage :
  - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les parcs d'attractions.
  - les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.

### **Secteurs I AUI**

- les constructions ou opérations d'aménagement aux destinations suivantes :
  - habitat
  - agricole
  - industrielle
- les dancings et discothèques,

- camping et caravanage :
  - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules non liés à une activité présente sur la zone.

#### **Secteurs I AUh**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article IAUh 2

#### **Secteurs I AUy**

- les constructions ou opérations d'aménagement aux destinations suivantes :
  - à vocation d'habitat
  - à vocation agricole
- camping, et caravanage :
  - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules non liés à une activité présente sur la zone.
- Tous les dépôts sont interdits en façade sur la RD 250

#### **Secteur I AUz**

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article I AUz 2

- les constructions ou opérations d'aménagement aux destinations suivantes :
  - industrie
  - habitat
  - agricole
- camping et caravanage :
  - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les parcs d'attractions,
  - les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules non liés à une activité présente sur la zone.

## **I AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

### **Secteur I AUa**

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les lotissements, groupes de construction à usage d'habitat, de service ou de commerces à condition que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation portent sur une superficie ou un nombre de logements rationnels s'intégrant dans un schéma d'aménagement global de la zone.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone.
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

### **Secteur I AUI**

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les équipements, constructions et installations nécessaires aux équipements de sports et de loisirs
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

#### **Secteur I AUh**

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les équipements, constructions et installations nécessaires aux équipements hôteliers ou de restauration
- les équipements, constructions et installations nécessaires aux activités tertiaires de services
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

#### **Secteurs I AUy**

- les équipements, constructions et installations destinés à accueillir ou accompagner des activités économiques.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors que leur périmètre de protection ou d'isolement ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle ou d'extension urbaine.
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
  - les dépôts liés à une activité dans la zone

#### **Secteur I AUz**

- les lotissements, groupes de construction, constructions individuelles à usage de commerces, d'artisanat, de services à conditions que les opérations dont ils constituent des phases de réalisation soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires et directement liés aux activités autorisées dans la zone à usage de gardiennage ou de direction. Dans la mesure du

possible les locaux à usage d'habitation devront s'insérer dans les volumes des bâtiments d'activités.

- les structures d'hébergement et de restauration en liaison avec le caractère commercial de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dès l'instant où elles concourent aux besoins des activités présentes dans la zone et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité tant dans leur fonctionnement que leur de dysfonctionnement.
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
  - les dépôts liés à une activité dans la zone

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### I AU 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

- Toute opération doit prendre en compte un nombre minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte des ordures ménagères,...)
- En cas d'aménagement partiel du secteur, la conception de la voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur.

#### 2) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les dimensions formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans les secteurs à

vocation d'activités industrielles et commerciales (IAUy et IAUz) l'emprise des voies ne peut être inférieure à 8 mètres de largeur et devra comporter :

- une chaussée permettant le croisement de camions à remorque
  - au minimum un trottoir et éventuellement une piste cyclable
- Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.
  - Les cheminements piétons et deux roues doivent toujours être assurés.

## I AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

### 2) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques, toutefois la nature des rejets devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement communal et de la convention de rejet qui y est adjointe.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

### 3) Eaux pluviales

#### Secteurs I AUa et IAUI

- Les eaux pluviales devront être infiltrées sur chaque parcelle sauf impossibilité technique.

#### Secteurs IAUh et IAUz

- Seules les eaux pluviales issues des toitures pourront être directement évacuées par infiltration dans les limites de propriété.

- A l'intérieur des lots, les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation transiteront par un séparateur d'hydrocarbures puis un filtre à sable avant infiltration dans le sol.

#### Secteur IAUy

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques, toutefois la nature des rejets devra se conformer aux prescriptions du règlement d'assainissement communal et de la convention de rejet qui y est adjointe.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service sera subordonnée à une autorisation du Maire.

- Quel que soit leur destination les eaux pluviales devront subir un pré-traitement avant leur rejet dans le milieu, tout particulièrement pour de vastes surfaces imperméabilisées.

#### **4) Autres réseaux**

- Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## **I AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

## **I AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques. Des dispositions différentes pourront être exigées dans le cadre des principes d'aménagement définis pour chaque secteur.

#### **Les règles ne s'appliquent pas :**

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



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

### **Secteur IAUa, et IAUz**

- Les constructions seront édifiées :
  - soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies ;
  - soit en observant un recul de tel que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égal à la moitié de la hauteur de ce bâtiment ( $L = H/2$ ) avec un minimum de
    - 3 m pour les logements
    - 5 m pour les autres constructions
- En cas d'utilisation mixte la distance la plus contraignante s'impose.

### **Secteurs IAUI et IAUh**

- Non réglementée dans le cadre du PLU

### **Secteur IAUy**

#### **1) Constructions à usage d'habitation ou de bureau liées aux activités**

- Elles devront être édifiées :
  - soit en limite de propriété
  - soit à une distance au moins égale à  $L=H/2$  sans être inférieure à 3 m

#### **2) Autres constructions**

- Sauf sur des limites contiguës à des zones à vocation d'habitat où il sera observé un recul de  $L=H$  sans être inférieur à 10 m, toute construction pourra être implantée :
  - soit en limite exacte de propriété moyennant des mesures réglementaires pour éviter la propagation des incendies,
  - soit à une distance au moins égale à  $L=H/2$  sans être inférieure à 5 m. Cette distance pouvant être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics ou d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

### **Secteur IAUy**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de façon à observer entre elles une distance minimale de 5 m.

### **Secteurs IAUa, IAUI, IAUh et IAUz**

Non réglementée dans le cadre du PLU

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

## **IAU 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le cadre du PLU.

## **IAU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur est mesurée par rapport à l'axe médian du polygone d'implantation

### **Secteur IAUa**

- Pas de prescriptions à l'exception des constructions suivantes dont la hauteur maximum autorisée ne doit pas dépasser :

- 8 m mesurés pour les constructions individuelles
- 12 m mesurés pour les constructions collectives
- 4 m au faitage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages,...)

### **Secteurs IAUh, IAUI, IAUy et IAUz**

- Aucune hauteur maximale n'est définie à l'exception des constructions à usage d'habitation qui quand elles ne sont pas incluses dans le volume des bâtiments existants devront respecter une hauteur maximale de 8 m mesurée à l'égout principal du toit.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cas d'ouvrages techniques ou d'équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : postes de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**I AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

- Les dispositions de l'article L.11-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Secteur I AUa****Formes**

- Les toitures doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou un mur préexistant de hauteur suffisante.



- Les toitures terrasses de plain-pied réalisées dans le cadre d'une extension ou d'aménagement seront autorisées. Ce type de réalisation sera interdit au-delà du 2e niveau de construction.

**Matériaux et couleurs**

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou « rouge nuancé » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants; sont recommandés les tons « chaux naturelle » ou « pierre de pays ».

- En façade l'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses, etc... est interdit.
- Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### **Clôtures**

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

#### **Secteurs I AUh et IAUI**

- Pas de prescriptions particulières, l'intégration architecturale des constructions sera déterminée au moment de l'autorisation de construire

#### **Secteurs I AUy et IAUz**

- En façade sur la RD 250, les panneaux publicitaires devront être intégrés dans le volume des bâtiments existants.

## **I AU 12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Le nombre d'emplacement à réaliser en fonction des types de construction est défini selon les normes rappelées en annexe.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les voies de desserte.

#### **Secteur I AUa**

- Un minimum de deux places de stationnement doit être réalisé à l'intérieur des parcelles.
- Il pourra être exigé des espaces de stationnement public dans le cadre d'opération d'aménagement

#### **Secteurs IAUI, IAUh, IAUy, et IAUz**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. La superficie minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Le nombre de places à réserver pour le stationnement devra être adapté aux besoins des installations et aura pour minimum :
  - 10 places pour 1000m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre,
  - 1 place personne à mobilité réduite pour 50 places réalisées avec un minimum de 1 place,
  - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

En plus de la surface nécessaire au stationnement des véhicules légers, sera réservée également en dehors de la voie publique ou privée une aire de stationnement et d'évolution nécessaire aux véhicules lourds.

- Les besoins de stationnement devront être justifiés à l'appui de la demande de permis de construire

## **IAU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Secteur IAUa**

- Toute opération d'aménagement doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

### **Secteurs IAUI, IAUI, IAUy et IAUz**

- Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Un accompagnement végétal des places de stationnement sera à rechercher en privilégiant les arbres de hautes tiges.
- Un écran végétal constitué d'essences rustiques, de tailles adaptées et diversifiées, doit être réalisé autour de tout dépôt et stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.
- Les essences locales sont à favoriser

**SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**I AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de C.O.S.