

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone actuellement partiellement équipée, située dans le prolongement immédiat du centre bourg ou des secteurs urbanisés, destinée à accueillir l'extension urbaine.

Elle est divisée 6 secteurs : IAUa, IAUb, IAUC, IAUD et IAUE, destinés à l'extension de la commune sous forme d'opération d'ensemble et IAUH destiné à la réalisation d'équipements publics.

Les secteurs IAUb, IAUH et IAUD font l'objet d'orientations d'aménagement pièces n°4 du dossier de PLU qui complètent le présent règlement.

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

Article IAU 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs

Les constructions à usage agricole

Les constructions à usage industriel

Les constructions de commerces, bureaux, services et à usage d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article IAU2.

Les constructions à usage d'entrepôt.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes isolées ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières

Les pylônes

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes

Dans le secteur IAUH :

- les constructions à usage de logements sauf ceux autorisés à l'article IAU2

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

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition que soient réalisés les équipements publics nécessaires et qu'elles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble sur chacun des secteurs :

Dans les secteurs IAUA, IAUB, IAUC, IAUD et IAUE:

- les activités artisanales et les bureaux à condition qu'ils soient le complément de l'habitation et qu'ils s'inscrivent dans le même volume que la construction principale,

Dans les secteurs IAUA et IAUB :

- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas 400m² de SHON et que, s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement, les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone,

Dans le secteur IAUH :

- Les constructions à usage de logements à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements et leurs annexes ; et qu'elles se limitent à un logement par construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article IAU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les principes de voies à créer figurant dans les orientations d'aménagement pièce n°4 du dossier de PLU devront être respectés.

Pour le secteur IAUA :

L'aménagement de cette zone se fera par une desserte interne en sens unique se piquant et débouchant sur la rue Joliot Curie. En aucun cas les parcelles à construire ne pourront être desservies directement par la rue Joliot Curie.

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place,) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour le secteur IAUB :

L'aménagement de cette zone se fera par une voie nouvelle à créer se raccordant sur la rue de la Paix après aménagement d'un carrefour. Cette voie pourra se terminer provisoirement en impasse lors de l'urbanisation du secteur IAUB, mais son aménagement devra permettre son prolongement jusqu'à la rue de l'Arquebuse aux termes des aménagements prévus dans ce secteur (cf. pièce n°4, orientations particulières du PLU).

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place,) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Pour le secteur IAUC :

L'aménagement de cette zone se fera par une voie nouvelle à créer se raccordant sur la rue des Tilleuls et la rue de la Madeleine.

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place,) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Pour le secteur IAUd

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur les espaces de desserte (voirie, place,) à créer et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès. Il ne devra être réalisé aucune voie en impasse.

Pour le secteur IAUe

L'aménagement de cette zone se fera par une voie nouvelle à créer se raccordant sur la rue de la Brandonnerie à aménager et viabiliser et l'avenue de la République. Il ne devra être réalisé aucune voie en impasse dans ce secteur.

L'accès à chaque construction devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voirie, place,) créée et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

La constitution des chaussées ou des parkings devra permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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 de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. Deux boîtes de raccordement distinctes situées sur l'alignement seront prévues.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans 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 (articles 640 et 641 du code civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 - Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure sera enterrée.

Article IAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

Article IAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Dans les secteurs IAUa et IAUb

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques à créer sur un linéaire d'au moins 50% de la largeur de façade.

Dans le cas de réalisation de cours communes, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur un linéaire d'au moins 50% de la largeur de façade.

Un retrait pourra être autorisé dans le cas où le traitement de l'alignement aura été particulièrement étudié par une unité de clôture.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes à la construction principale qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- les équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure,

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront intégrés aux constructions.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de cette bande seul les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur seront autorisées.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

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

Dans les secteurs IAUa et IAUb :

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 3 mètres dans le cas inverse.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives* soit en observant une marge de reculement comme suit :

- la marge de recul, si elle existe sera au moins égale à 8 m s'il s'agit d'une façade comportant des ouvertures, et de 4 m dans le cas contraire

Article IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

Article IAU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs IAUA et IAUB

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75% pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à un usage commercial et artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE

L'emprise* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

Dans le secteur IAUh :

Il n'est pas prévu de règles.

Article IAU. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Article IAU. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

1- Aspect extérieur des constructions

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Volumétrie

Le volume de la construction ne devra pas comporter plus de 3 niveaux, soit R+2 en cas de toiture terrasse et R+1+combles aménagés en cas de toiture à pentes.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures à pente seront préférentiellement à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions traditionnelles du village.

Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clains en bois, céramique, pierre, etc..) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

2- Aménagements des abords

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon fait de tuiles ou maçonné.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 15 cm de haut maximum.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera d'un chaperon fait de tuiles,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives*.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Article IAU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Principes :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

● **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article L.421.3 du Code de l'urbanisme)

- **Constructions d'un seul logement :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- **Constructions de plus d'un logement**

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette et 1,7 places de stationnement par logement pour les logements de plus de 40 m², dont une sera couverte.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à

ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m². Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

● **Construction à usage autre que l'habitat :**

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

- Constructions à usage d'équipement public de superstructure :

Il n'est pas fixé de règles pour le stationnement des véhicules légers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doit être prévu de préférence à l'intérieur des constructions pour les voitures d'enfants et couverts pour les deux roues, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m² pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Ou pour les équipements :

- 1 emplacement pour cycle pour 10 élèves d'une école primaire

- 1 emplacement pour cycle pour 5 élèves de collège

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

Article IAU 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales ('aulne, chêne, châtaigniers, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul par exemple) en nombre équivalent.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs IAUa et IAUb et IAUh

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs IAUC, IAUD et IAUE

Le C.O.S. est fixé à 0,30.