

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I - ZONE IAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée essentiellement destinée à l'habitat, qui pourra être urbanisée à moyen ou à long terme à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone, devra être précédée d'une étude hydraulique préalable dont l'objet sera de démontrer que l'urbanisation du secteur ne présente pas de risque et que les constructions projetées n'aggravent pas la situation d'inondabilité du secteur.

Des secteurs notés « S1 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort et faible » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions réglementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE IAU I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles, l'hébergement hôtelier,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les opérations d'ensemble à usage d'habitation,
- 6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 7/ les bureaux, les commerces,
- 8/ l'exploitation agricole,
- 9/ les centrales éoliennes, et photovoltaïques
- 10/ dans les secteurs S1 et S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,
- 11/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :**- en secteur SI,**

- se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
- prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- en secteur S3,

- prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone IAU :

- les constructions mesurées à usage d'habitation et leurs annexes sur les parcelles à proximité immédiates (70 mètres maximum) de l'ensemble des réseaux existants (eaux usées, eau potable, électricité minimum), à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU, à raison d'une seule construction à usage d'un seul logement par parcelle, telle que cadastrée à la même date.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles interdites par l'article IAU.
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU. Dans ce cadre, les annexes séparées et les piscines peuvent, pour l'habitation, être autorisées dans la limite de 40 m² de SHOB en une seule fois.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- 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) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs nouveaux sur la RD779, seront soumis à avis préalable du Département.

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

. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes. Dans ce cadre, les travaux nécessaires seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans ce cadre, les travaux nécessaires seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

. 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. Dans ce cadre, les travaux nécessaires seront à la charge exclusive du bénéficiaire. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE IAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

Cas particulier :

RD 779, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de cette voie est de 15 mètres.

ARTICLE IAU 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 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE IAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IAU 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 et à 9 m au faitage.

En cas d'extension de bâtiments 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, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres et les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE IAU 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 de Code de l'Urbanisme).

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

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

Le stationnement des véhicules 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 demandé 2 places de stationnement par logement créé.

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

Non réglementé

ARTICLE IAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements le C.O.S. est nul.

Les extensions des constructions destinées à l'habitat sont limitées à 30% de SHON, en une seule fois à compter de la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SHOB et de la SHON existante avant le sinistre.