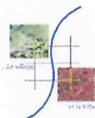


---

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---





## ZONE IAU

Zone à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

Les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

### **Intégration du risque de ruissellement des eaux pluviales pour la zone IAU de Près de La Croix**

La zone IAU de Près de La Croix est sujette à un risque de ruissellement des eaux pluviales. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol à intégrer aux projets d'aménagement pour se prémunir du risque, on se reportera aux modalités d'aménagement déterminées dans le diagnostic hydrologique et hydraulique en annexes du rapport de présentation du P.L.U. (P.I.Z. établi spécifiquement pour la zone IAU de Près de la Croix).

### *Rappels*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

### *Article IAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt.
  - D'habitation, de bureaux, de services ou de commerces, sauf cas autorisés à l'article IAU 2,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction autorisée dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.
- Les caravanes isolées, les Habitations Légères de loisirs et les campings caravannings.



## *Article IAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

**Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation déterminée pour cette zone**

**Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes (accolées ou détachées) des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### *Article IAU 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les accès sur les routes départementales sous soumises à l'accord du Conseil Général.



#### **Article IAU 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

##### **Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **Assainissement :**

###### **– Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être collectées par un réseau de canalisations souterraines de type séparatif, interne à l'opération d'aménagement d'ensemble, pour être dirigées vers le réseau public d'eaux pluviales ou un exutoire naturel.

Préalablement au rejet dans le réseau d'eaux pluviales interne à l'opération d'aménagement d'ensemble et en fonction des possibilités du terrain d'assiette de chaque bâtiment, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public ou à l'exutoire naturel.

###### **– Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

##### **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### **Article IAU 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

#### **Article IAU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques actuelles ou futures. Cette distance est portée à 10 m de l'axe pour la R.D.201.

##### **Toutefois :**

- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.



### **Article IAU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté (dépassées de toitures et balcons compris) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Toutefois :**

- pour les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (comptés à partir des limites du bassin).

### **Article IAU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article IAU 9 - emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article IAU 10 - hauteur maximale des constructions**

---

**Définition :**

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres.

**Toutefois**, l'aménagement l'extension et le changement de destination d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Article IAU 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 ouvrage 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.



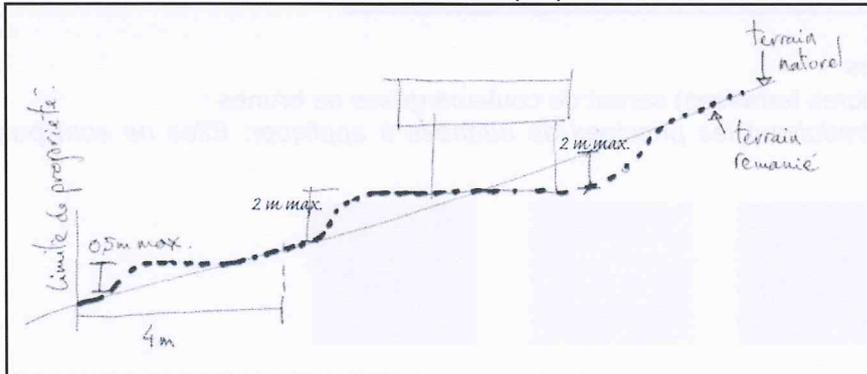
**Bâtiments, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Aspect et architecture non réglementés.

**Bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de commerce :**

**Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Exceptés pour les accès, les mouvements de terre sont limités à 2 m au-dessus ou au-dessous du terrain naturel. Ils ne dépasseront pas 0,50 m dans une bande de 4,00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètres sur les limites de propriété.



**Façades**

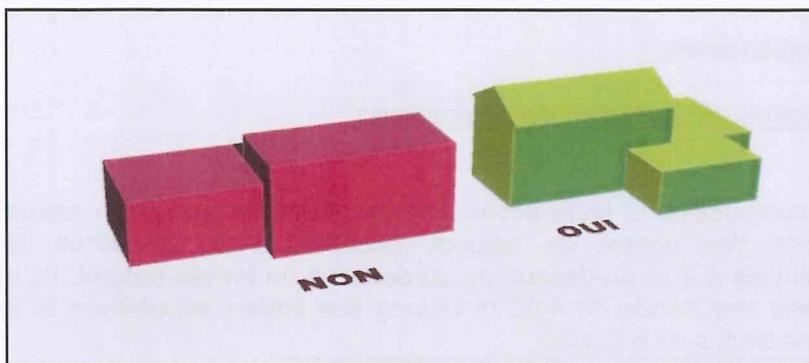
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes, ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

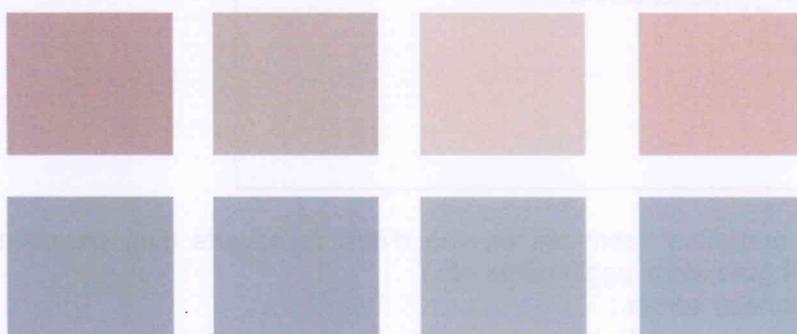
**Toitures**

- la ligne de faitage la plus longue sera dans le sens de la longueur du bâtiment,
- les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 50 %, sauf dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant ou pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan et les toitures terrasses sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins.



### Couvertures de toitures

– Les toitures (hors toitures terrasses) seront de couleurs grises ou brunes :  
*Les couleurs ci-après traduisent les principes de nuances à appliquer. Elles ne sont pas exhaustives :*



### Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,5 m. L'éventuelle partie maçonnée de la clôture ne pourra pas excéder 0,5 m de hauteur. Elle devra être constituée d'un muret en pierres ou d'un muret enduit sur les deux faces.

En cas de haie, cette dernière sera constituée de végétaux d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### Article IAU 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Habitation :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1place par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 place pour un logement de 51 m<sup>2</sup> ou 150 m<sup>2</sup> ; 3 places pour un logement de 151 m<sup>2</sup> ou 250 m<sup>2</sup>...)
- Une place en parking commun de surface pour 3 logements.
- Toutefois, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

#### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### Article IAU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### Article IAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, le COS maximum est fixé à 0,40.



**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

**Article IAU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article IAU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

