

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU



**RAPPEL** : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone IAU les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



## PREAMBULE

La zone IAU est une zone d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif).

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de **IAU1 à IAU8**, permettant des densités bâties variables. Ces secteurs de zone peuvent eux-mêmes comporter des sous-secteurs avec l'intitulé « **t** », intégrant des règles différentes en matière de **toitures**.

Les explications de la zone IAU figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

*Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)*

## SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article A.1 – IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.

- 1.6. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.
- 1.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
- 1.8. Les carrières, étangs ou plans d'eau, à l'exception de ceux admis sous conditions particulières.

## **Article A.2 – IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont admis sous conditions particulières :

- 1.1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagements et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- 1.2. Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- 1.3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité admise existante sur la même unité foncière.
- 1.4. Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
- 1.5. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
- 1.6. L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (au maximum de 30 % de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU) des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

## **SECTION B – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **Article B.1 – IAU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **1. Dispositions générales**

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone IAU**

S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut-être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites.

##### **1.2. Dans l'ensemble de la zone IAU, à l'exception du secteur IAU8 :**

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

##### **1.3. Dans le secteur IAU8 uniquement :**

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Article B.2 – IAU : Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

## 1. Dispositions générales

### 1.1. Dans l'ensemble de la zone IAU

- L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions jumelées et lorsqu'il préexiste sur la parcelle voisine un bâtiment avec pignon en limite. Dans ces deux cas de figure, le décalage d'implantation des pignons ne peut excéder un tiers de leur longueur et de leur hauteur.
- Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

### 1.2. Dispositions applicables en **IAU1t, IAU2t et IAU3** (et son sous-secteur IAU3t) :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 1.3. Dispositions applicables en **IAU4t et IAU7** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative en en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 1.4. Dispositions applicables en **IAU5** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Sur une profondeur de **20 mètres** depuis les voies existantes, à modifier ou à créer : sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

- Au-delà d'une profondeur de 20 mètres depuis les voies existantes, à modifier ou à créer : en recul de la limite séparative de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 1.5. Dispositions applicables en **IAU6** (et son sous-secteurs IAU6t) :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative en en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres), dans la limite d'un mur de 45 m<sup>2</sup> de surface maximum donnant sur limite, à condition que la hauteur totale n'y excède pas 7 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 1.6. Dispositions applicables en **IAU8** :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (maximum 0,80 mètres), dans la limite, sur chaque fonds riverain, d'un mur de façade de 30 m<sup>2</sup> au-dessus de la hauteur fixée pour les clôtures.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D=H/2$ ).

## 2. Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

## **Article B.3 – IAU : Emprise au sol maximale**

### **1. Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

### **2. Dispositions générales :**

**Dispositions applicables en IAU1t, IAU2t, IAU3 (et son sous-secteur IAU3t) :**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

**Dispositions applicables en IAU4t, IAU6 (et son sous-secteur IAU6t) et IAU7 :**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

**Dispositions applicables en IAU5 :**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

En outre, l'emprise au sol des bâtiments à destination exclusive de logement ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

**Dispositions applicables en IAU8 :**

L'emprise au sol n'est pas règlementée

### **3. Dispositions particulières**

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

## **Article B.4 – IAU : Dimensions des constructions**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## 1. Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

## 2. Dispositions générales :

Sauf dispositions particulières définies au règlement graphique et/ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et installations ne peuvent excéder les hauteurs suivantes :

- **IAU1t** : 13 mètres hors tout, 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
- **IAU2t** : 13 mètres au faîtage, 12 mètres au sommet de l'attique, 8 mètres à l'égout principal de la toiture et 9 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU3** (et IAU3t), et **IAU4t** : 12 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU5** : 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU6** (et IAU6t) et **IAU7** : 10 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- **IAU8** : 11 mètres hors tout, 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

## SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article C.1 – IAU : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **Article C.2 – IAU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées**

### **1. Toitures**

#### **1.1. Dispositions sur les gabarits des toitures dans l'ensemble de la zone IAU**

Les pentes de toiture des volumes principaux des bâtiments à destination de logement ne peuvent être supérieures à 52°.

Pour les constructions surmontées d'attiques, le gabarit est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée au droit de l'égout de toiture fixée à l'article B.4-IAU, incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

#### **1.2. Dans les secteurs IAU3, IAU5, IAU6, IAU7 et IAU8 (à l'exception des sous-secteurs IAU3t et IAU6t) :**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments à destination de logement doivent comporter plusieurs pans, de pentes comprises entre 30 et 52°, sur au moins 50% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux bâtiments ayant une autre destination que le logement.
- aux constructions et installations n'excédant pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur hors tout.

#### **1.3. Dans les sous-secteurs IAU1t, IAU2t, IAU3t, IAU4t, IAU6t :**

Les toitures doivent respecter les dispositions définies à l'alinéa 1.1 ci-avant.

## **Article C.3 – IAU : Caractéristiques des clôtures**

### **1. Mode de calcul de la hauteur des clôtures**

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière.

### **2. Clôtures en limite du domaine public :**

2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

2.2. Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,40 mètres de haut.



- 2.3. S'il existe le long de certaines voies une homogénéité de hauteur des clôtures en place, le respect d'une telle hauteur peut-être imposé pour toute clôture nouvelle.
- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

### **3. Clôtures en limite séparative :**

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut.

### **Article C.4 – IAU : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### **Article C.5 – IAU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article C.6 – IAU : Dispositions spécifiques aux rez de chaussée**

#### **Disposition applicable en IAU8 uniquement :**

Les rez-de-chaussée des constructions seront obligatoirement édifiés entre le niveau de la voirie et une hauteur maximale de 0,50 mètres au-dessus de celle-ci. Cette hauteur est portée à 1,10 m dans les zones touchées par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). Les sous-sols ne pourront être aménagés ni en surface habitable, ni en garage destiné aux véhicules automobiles. Les rampes d'accès au sous-sol ne peuvent dépasser 2 m de large.

## **SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article D.1 – IAU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

#### **1. Dispositions générales :**

Les espaces plantés perméables définis ci-après ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Dispositions applicables en IAU1t, IAU2t et IAU3 (et son sous-secteur IAU3t) :**

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

#### **Dispositions applicables en IAU4t, IAU5, IAU6 (et son sous-secteur IAU6t) et IAU7 :**

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 25 % de l'unité foncière est obligatoire.

#### **Dispositions applicables en IAU8 :**

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.

#### **2. Dispositions particulières :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

## SECTION E – STATIONNEMENT

### 1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.

- **Destination « Logement et hébergement » :**

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places dans l'ensemble de la zone IAU à l'exception du secteur IAU5.
- par logement : 3 places dans le secteur IAU5 uniquement.

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher : 1 place dans l'ensemble de la zone IAU à l'exception du secteur IAU5.
- par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher : 2 places dans le secteur IAU5 uniquement.

Dans l'ensemble des cas, au moins une place de stationnement à réaliser réglementairement sur deux (ou sur trois en secteur IAU5) doit être non close.

- **Destinations « Commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » :**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

### 2. Stationnement des bicyclettes

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### 3. Divers

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **SECTION F – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».