

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAUA

Rappel :

Les constructions, aménagements et installations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Article 1 IAUA : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion des points de collecte publique des déchets.

Article 2 IAUA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Sont admis :

1. Les constructions, les installations et les aménagements 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.
2. L'aménagement, la transformation et une extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales et industrielles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle.

Articles 3 IAUA à 5 IAUA :

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

Article 6 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

Article 7 IAUA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1. Implantation jouxtant les limites séparatives

- 1.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté, les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 1.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être implantées le long de toute limite séparative si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, ou dans le cas de constructions accolées. De telles constructions ne doivent pas jouxter les limites séparatives sur plus d'un tiers de la longueur cumulée de toutes les limites séparatives de la propriété, non compris celles limitrophes des voies de desserte de l'unité foncière.

2. Implantation avec prospect

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives :

- 2.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement existant ou projeté, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre.
- 2.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas :

- 3.1. aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, ainsi qu'aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux missions des services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives ;
- 3.2. aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de toute limite séparative.

Article 8 IAUA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre les façades ou parties de façades des constructions situées en vis-à-vis, lorsque l'un au moins des bâtiments est à usage d'habitat, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition s'applique à tout bâtiment faisant face à un bâtiment à usage d'habitation.

Article 9 IAUA : Emprise au sol

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

1. Dispositions générales

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 %.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 IAUA : Hauteur maximale des constructions

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

1. Mode de calcul

La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout principal de toiture :

- par rapport au niveau moyen de la voie de desserte existante ou à créer pour les constructions implantées sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de cette voie ;
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction pour les constructions implantées au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte.

2. Dispositions générales

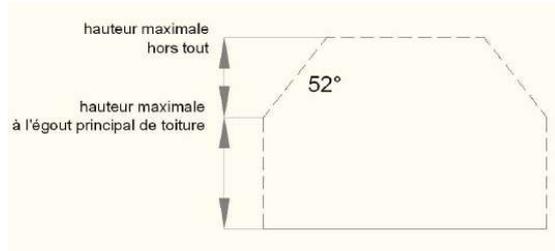
- 2.1. La hauteur maximale à l'égout principal de toiture est indiquée au règlement graphique.
- 2.2. Au-dessus de la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture, la hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à :
 - 8 mètres dans les secteurs de zone IAUA1;
 - 5 mètres dans les secteurs de zone IAUA2.
- 2.3. Les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Article 11 IAUA : Aspect extérieur des constructions

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

1. Gabarits des toitures

1.1. 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 10 IAUA, incliné à 52° au maximum au-dessus du plan horizontal.



1.2. Les pentes des toitures des bâtiments ne peuvent être supérieures à 52°.

2. Clôtures en limite du domaine public

2.1. La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.

2.2. Les clôtures éventuelles ne peuvent excéder une hauteur de 1,60 mètre, à compter du niveau du domaine public limitrophe du terrain.

2.3. Les clôtures peuvent être soit à claire-voie, soit composées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.

Article 12 IAUA : Stationnement

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

Article 13 IAUA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

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

A l'échelle de chaque parcelle ou lot de construction, les espaces libres doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 200 m² de terrain non-bâti. La surface des aires de stationnement à l'air libre entre dans ce calcul. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

25 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. En outre, l'équivalent de 10 % de la surface précitée doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture (y compris les espaces verts sur dalle) ou en surface verticale.

Article 14 IAUA : Coefficient d'occupation du sol

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

Article 15 IAUA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Toute construction neuve à vocation d'habitat doit baser à minima 30 % de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables ou se raccorder à un réseau de chaleur (concedé par la collectivité ou vertueux).

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

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