

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE IAU**

---

Cette zone correspond à la ZAC des "Hauts de Marobin", réservée à l'habitat individuel pavillonnaire, située sur le plateau des Alouettes et créée le 18 mai 2004, ainsi qu'à la zone des Tilles située rue Roger Gauthier dont l'habitat pourra prendre la forme de pavillons individuels ou de petits collectifs et la zone de l'Ecorcherie réservée à de l'habitat individuel ou petits collectifs, éventuellement à des commerces et services et des équipements publics notamment à caractère sanitaire ou hospitalier..

Ces zones bénéficient à leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures nécessaires à leur urbanisation, de capacité suffisante.

La ZAC des Hauts de Marobin fait l'objet d'un secteur particulier IAUA, pour tenir compte de certaines spécificités introduites au règlement, pour une bonne intégration de la zone dans les milieux naturel et urbain de Taisey.

### **Rappels**

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques du 27 mars 1975 (article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE IAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- les constructions à usage :
  - agricole,
  - forestier,
  - industriel,
  - artisanal,
  - d'hébergement hôtelier,
- les entrepôts,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés à l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme, ou soumis à la déclaration prévue à l'article R 443-6-4 du Code de l'Urbanisme,

- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

Sont admis

- les constructions à usage commercial et de services, sous réserve d'être compatibles avec les infrastructures et le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec le caractère de la zone (exemple : cliniques, hôpitaux, E.H.P.A.D., bâtiments administratifs...), les installations classées s'y rapportant et les équipements liés ou nécessaires à leur fonctionnement,
- les opérations comprenant des constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles comportent un minimum de 15% logements locatifs sociaux pour les programmes comportant plus de 10 logements,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions, à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou à la réalisation d'équipements publics.
- les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être compatibles avec les infrastructures et le caractère de la zone et de plus en secteur IAUa être liées à la structure médico-éducative existante.

**Sont admis de plus dans le secteur IAUa :**

- les constructions à usage d'activités ou d'hébergement et les annexes, liées à la structure médico-éducative existante,

## **ARTICLE IAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **1. Accès**

Tout accès direct sur la rue Roger Gauthier est interdit.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. Voirie**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE IAU 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1. Eau Potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **2.2 Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales sous réserve des dispositions suivantes :

- dans le secteur IAUa : partout où le relief et la pente du terrain naturel le permettent, les eaux pluviales des voiries et des toitures pourront s'écouler au sein de dispositifs de surface ou sur chaussée pour rejoindre les infrastructures primaires prévues à cet effet.
- dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IAUa : en l'absence de réseaux ou dans le cas d'un réseau existant de capacité insuffisante et dont il n'est pas prévu le renforcement, l'aménageur devra prévoir des dispositifs permettant l'évacuation sur l'emprise même de l'opération, de tout ou partie des eaux pluviales, ou prévoir un dispositif (type bassin de rétention) permettant le stockage temporaire de tout ou partie de ces eaux pluviales.

### **3. Electricité - téléphone**

Les réseaux et branchements seront enterrés.

## **ARTICLE IAU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementées.

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

---

### **1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IAUa :**

Les constructions doivent s'implanter en retrait du domaine public et participer à la création d'un effet de rue.

Des dispositions autres pourront être autorisées en bordure des voies internes en impasse.

### **2. Dans le secteur IAUa :**

Les constructions à usage d'habitation et les annexes fonctionnelles ainsi que les clôtures doivent participer au paysage de la rue et des espaces publics.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées à l'alignement du domaine public. Dans le cas contraire, une partie au moins de l'habitation devra respecter un recul maximum de 5 m.

Dans le cas de constructions groupées ou accolées, on recherchera un effet de rue avec une partie au moins de bâtiment d'habitation à l'alignement sur le domaine public ou avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à cette limite.

Les parcelles situées en limite de placette ne seront pas soumises à la règle ci-dessus lorsque leur configuration ne le permet pas ;

Les constructions et les annexes fonctionnelles à usage de garage de véhicules pourront également être implantées à l'alignement sur la limite du domaine public, à condition qu'une place de stationnement à l'air libre au minimum puisse être réalisée sur la parcelle et accessible directement depuis l'espace public. Dans le cas contraire, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique sera respecté.

Aucune règle n'est fixée, concernant l'implantation de constructions, liées à l'Institut Médico Educatif existant et qui seraient intégrées à la structure actuelle, par extension de son périmètre.

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et les constructions nécessaires aux points de regroupement des conteneurs des déchets ménagers.

## **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 trois mètres.

Pour ce qui concerne les équipements collectifs, ils seront implantés à au moins 10 m de la limite séparative.

Aucune règle n'est fixée pour les piscines enterrées non couvertes.

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

---

Non réglementée.

#### **ARTICLE IAU 9 : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

#### **ARTICLE IAU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **1. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur IAUa**

La hauteur est limitée à 15 m au faîtage pour les constructions individuelles à usage d'habitation et à deux étages sur rez de chaussée pour les immeubles collectifs. Pour les équipements collectifs, la hauteur totale est limitée à 20m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### **2. Dans le secteur IAUa**

Lorsque la construction comporte une toiture traditionnelle dont la pente est supérieure à 40 %, la hauteur maximale de la construction est limitée à 9 mètres au point le plus haut mesuré depuis le niveau du terrain naturel avant terrassement.

Dans les autres cas, la hauteur est limitée à 7 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

#### **ARTICLE IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront comporter des volumes simples de forme orthogonale sauf adaptation aux contraintes du parcellaire. Elles devront également être adaptées à la

morphologie du terrain naturel en nécessitant un minimum de remblais et déblais et en présentant des niveaux décalés lorsque la pente du terrain l'exige. Les garages enterrés sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation seront couvertes d'une toiture à plusieurs pans, ou d'une toiture terrasse.

Aucune règle de toiture n'est imposée pour les constructions annexes isolées de surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> ou accolées au bâtiment principal, ainsi que pour les équipements collectifs.

Les tuiles creuses (canal, mâconnaise, ...) sont interdites, quel que soit le type de construction.

D'une manière générale, les façades seront sobres, sans élément ostentatoire non justifié ou non adapté à un bâtiment d'habitation ou à une annexe fonctionnelle.

Les panneaux solaires en façades sont autorisés à condition de ne pas apparaître comme des éléments rapportés mais de participer à la composition générale.

### **Clôtures**

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement et la liaison visuelle entre deux constructions non continues. Leur conception doit être adaptée à la nature et à l'implantation des constructions et doit faire l'objet d'un parti d'aménagement d'ensemble.

Leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.

Les piliers, portails et portillons, éléments de piliers décoratifs tels que vases Médicis, pommes de pins, angelots, peuvent être autorisés à dépasser la hauteur maximum, dans la limite de 20 % et sous réserve de rester en cohérence avec les clôtures avoisinantes.

Elles devront être constituées de pierres, de maçonneries enduites, d'éléments en bois, d'une haie doublée ou non d'un grillage, ou d'une serrurerie à barreaudages verticaux ou horizontaux; les portes et les portails seront peints ou teintés dans la masse.

L'usage du grillage simple torsion sera proscrit en limite du domaine public.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour respecter un alignement de clôture existant ou pour contribuer à donner un effet de rue aux voies de desserte principales.

En limites privées aucune règle n'est fixée, la hauteur restant limitée à 1,40 mètres.

La nature de certains établissements ou équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, pourra justifier des hauteurs supérieures notamment pour des motifs de sécurité.

## **ARTICLE IAU 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1. Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- construction individuelle : 2 places de stationnement dont une intégrée à l'habitation ou réalisée sous forme de garage indépendant
- habitat collectif : 2 places par logement.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements

Pour les constructions à usage de bureau, de services \_\_\_\_\_

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON

Pour les établissements commerciaux :

- 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SHON

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Pour les équipements publics :

Les stationnements devront correspondre aux besoins et tenir compte de la spécificité de l'activité exercée.

**2. Stationnement des deux roues**

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m<sup>2</sup> par logement
- bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup>
- commerces : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies

**ARTICLE IAU 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Dans les lotissements, et autres opérations d'ensemble, des espaces verts communs et adaptés aux caractéristiques de l'opération pourront être exigés.

#### **ARTICLE IAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments à caractère sanitaire, hospitalier, ou social, ni aux équipements d'infrastructure.