
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Caractère de la zone

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est divisée en 2 secteurs de zone situés en des lieux différents:

- le secteur IAU1 situé au lieu-dit STEINACKER
- le secteur IAU2 situé aux lieux-dits ZICHMATTEN, GEISENSPRUNG

Cette zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU est réputée non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre de l'une des procédures ou opérations d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article et/ou au document « orientations d'aménagement ».

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 IAU – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2- paragraphe I, à l'exception :

- des voies de circulation, des réseaux d'intérêt général ainsi que des constructions et installations (classées ou non) nécessaires à leur exploitation sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination ultérieure de ces zones et leur aménagement cohérent.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles qui satisfont aux conditions spéciales visées à l'article 2-paragraphe II

- 2.1 Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions

et les ouvrages existants ou prévus au P.O.S. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

- 2.2 Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions et installations existantes entraînant des modifications des conditions d'exploitation susceptible de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- 2.3 Les entrepôts commerciaux,
- 2.4 Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux visés à l'article 2,
- 2.5 Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre.
- 2.6 L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
- 2.7 Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisir.
- 2.8 Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Conditions de l'urbanisation

1. Conditions générales

- 1.1 L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :
 - soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
 - soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
 - soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.
- 1.2 La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

- 1.3 La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant notamment aux conditions particulières définies ci-dessous.
- 1.4 Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

2. Conditions particulières par secteurs

Dans le secteur IAU1

- 2.1 L'opération doit couvrir l'intégralité de la zone

Dans le secteur IAU2

- 2.2 Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 0,5 ha.
- 2.3 Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- 2.4 Le terrain d'opération doit être contigu aux voies existantes ou programmées à court terme.
La conception de l'opération doit être compatible avec le schéma d'aménagement qui figure dans les orientations d'aménagement.
- 2.5 L'urbanisation doit débiter en aval du site en bordure de l'emplacement réservé A 10.
La localisation des opérations successives devra suivre une logique gravitaire de façon à mettre en place un réseau de drainage des eaux superficielles et souterraines sur l'ensemble de la zone. L'exutoire de ce réseau se situera au droit de l'emplacement réservé A10.

II. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous condition spéciale :

Dans toute la zone

Les affouillements et exhaussements du sol justifiés par une construction, une installation ou un aménagement autorisés ou par des recherches archéologiques.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IAU : ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Dans toute la zone

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être refusé 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.
4. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
6. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies publiques qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3. Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 IAU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Réseau d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

II. Réseau d'assainissement

1. Eaux usées

1.1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

1.2. Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2. Eaux pluviales

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

III. Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Cas des emprises publiques de circulation

I. Dispositions générales

Dans le secteur IAU1

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur IAU2

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les façades des constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 3 et 6 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer sans dépasser une profondeur de 25 mètres comptés à partir du même alignement.
1. Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, seules les piscines non couvertes sont autorisées.
3. 60% de la longueur de la façade sur rue devra être orientée approximativement parallèlement à la rue.

II. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électriques etc...qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre.
2. aux bâtiments annexes tels que garages et remises à édifier sur des terrains pentus et dont la déclivité est supérieure à 15%. Dans ce cas, le recul peut être ramené à 1,50 mètre.

Modification N°1 Approbation juin 2015

ARTICLE 7 IAU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Dispositions générales

Dans toute la zone

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

II. Dispositions particulières

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux maisons en bande ou aux maisons jumelées qui peuvent s'implanter sur limites latérales
2. Aux bâtiments jointifs (y compris par le biais d'une pergola), qui pourront s'implanter sur deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction sur une des deux limites séparatives latérales, ne pourra être admise que s'il s'agit d'une construction annexe de la construction principale d'une emprise de maximale de 25 m² (ou 40m² s'il s'agit d'un garage double) et qu'elle ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de la toiture ou 4 mètres au faîtage
2. Aux constructions et installations inférieures à 20 m² nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.
3. Aux bâtiments n'excédant pas une hauteur de 2,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, 4 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 25 m². Ces bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 IAU : EMPRISE AU SOL

I. Mode de calcul

Révision du PLU d'OTTROTT
Règlement
Approbation

Modification N°1 Approbation juin 2015

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol, y compris la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

II. Dispositions générales

L'emprise au sol cumulée des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 IAU : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

I. Mode de calcul

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de la façade aval (ou façade la plus défavorable) de la construction.

II. Dispositions générales

Dans toute la zone

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

III. Dispositions particulières

Les hauteurs maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...
2. Aux aménagements, transformations ou extensions des hôtels existants non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, la hauteur maximale admise du projet d'extension es égale à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE 11 IAU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I. Dispositions générales

1. L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Toitures

2. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent la terre cuite.

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec des pentes comprises entre 40° et 52°.
4. Les toitures tronquées à leur sommet (faîtage) sont interdites.

II. Dispositions particulières

Les pentes des toits ne sont pas réglementées pour :

- Les bâtiments n'excédant pas une hauteur de 3 mètres à la gouttière ou à l'acrotère et une emprise au sol de 25 m² ou 40m² en cas de garage double ;
- Les bâtiments nécessaires aux services publics.

ARTICLE 12 IAU: STATIONNEMENT

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

II. Normes de stationnement

Voir grille jointe en annexe

III Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- Soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 100 mètres,
- Soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 13 IAU: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone :

Les plantations en pleine terre doivent couvrir au minimum 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 14 IAU: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dans toute la zone

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.