

Dispositions applicables à la zone 3AU

Caractère de la zone

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. Tout programme de logement doit prévoir 10% de logements locatifs sociaux.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques, etc.) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité, etc.).

Cette zone est à urbaniser dans un deuxième temps dès que le secteur principal de la zone 1AUa (voir orientation d'aménagement n°02) sera urbanisé à 55%. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 2AUa soit sur les zones 3AUa. La zone restante (2AUa ou 3AUa) pourra être urbanisée dès que la zone retenue sera urbanisée à 55%.

Elle recouvre une superficie d'environ 9 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article 2AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, garages collectifs de caravanes,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article 3AUa.2,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les lotissements d'activités,

Les opérations d'habitats collectifs,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 3AUa.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 3AUa.2,

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article 3AUa.2.

Article 3AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 3AUa.1, sont autorisées :

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements publics présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 200m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale maximum de 400 m²,
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment,

Article 3AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 5 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 envisagé, 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 l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

- soit dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer
- soit prévoir un accès futur sur une voie privée ou publique

Article 3AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Les constructions d'habitations devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours.

I Réseau d'alimentation en eau potable

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

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 3AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 3AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures. Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus, si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain, pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne jouxtant pas une limite séparative doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieur à 3mètres.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3mètres.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 3AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à 5 mètres.

Article 3AUa.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public, ou d'un équipement commercial ou de services autorisés.

Article 3AUa.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services et les annexes accolées :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables.
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
3,5m au faîtage pour permettre un RDC.
- pour les bâtiments techniques et les équipements commerciaux autorisés :
10m au faîtage.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Article 3AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension d'une construction devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre, ou en bois, ou en matériau translucide.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

La brique apparente comme matériau exclusif ou majoritaire de façade est interdite.

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II Toitures et polychromie

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitées dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Pour les abris de jardin :

- * le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

III Clôtures

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Article 3AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article 3AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés le long des Routes Départementales afin de valoriser les entrées d'agglomération.

Article 3AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet