

ZONE 3AUCaractéristiques de la zone

Zone d'urbanisation immédiate à dominante d'habitat.

La zone 3AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement (pièce 2-bis du PLU)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE 3AU 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

ARTICLE 3AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination d'activité artisanale, de commerce, bureaux ou services, sous réserve que l'activité ne soit pas génératrice de nuisances et que la surface hors œuvre nette* totale soit inférieure à 200m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité non génératrice de nuisances) dès lors que la surface hors œuvre nette* totale est inférieure à 200m² par tènement*
- Les annexes* dans la limite de 2 annexes* par tènement ou unité de propriété. Les surfaces ne pourront pas dépasser 20m² d'emprise au sol* par annexe, à l'exception des piscines dont la surface n'est pas réglementée. Les deux annexes pourront être reliées pour ne former qu'un seul bâtiment. Dans ce cas aucune autre annexe ne pourra être autorisée sur le tènement.
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public.
- Les affouillements ou exhaussements de sol* aux conditions suivantes :

- qu'ils soient strictement nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone
- pour les terrassements en déblais:
- En terrain meuble : dans la limite d'une hauteur de 3m et de pente limitée à 1,7 base pour 1 hauteur.
- En terrain rocheux : dans la limite d'une hauteur de 4m et de pente limitée à 1 base pour 2,5 hauteurs
- pour les mises en remblais : dans la limite d'une hauteur de 3m et de pente limitée à 2 base pour 1 hauteur
- qu'ils s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

- Conditions de mise en œuvre

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les opérations d'aménagement et de construction sont autorisées sous réserve que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires soient opérationnels lors de la mise en service des constructions

- Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes :

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur,
- de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs.

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 3. ACCES ET VOIRIE

- Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en tenant compte de la position et configuration des accès, et de la nature et l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

L'aménagement de toute voirie en impasse* peut être admis :

- pour desservir des ensembles de 5 lots ou de 5 constructions au plus,
- pour les opérations réalisées par tranches successives dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies.

Toute voirie en impasse* doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50m. Les voies en impasse* ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères directement accessible depuis la voie principale, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 3AU 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

- ASSAINISSEMENT:

EAUX USEES

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, à la charge du constructeur.

Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est soumis à autorisation.

EAUX PLUVIALES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe. Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé par une rétention pour contrôler les débits de rejet.

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se déverser sur la voirie publique ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

- ELECTRICITE-TELEPHONE-ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE 3AU 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure ni indication d'implantation imposée, les constructions peuvent s'implanter

- soit à l'alignement* actuel ou futur lorsque la hauteur en limite n'excède pas 4m de hauteur
- soit en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur dans les autres cas. Cette distance peut ne pas être imposée pour les reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE 3AU 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limite séparative
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4m de hauteur au droit de la limite
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction,
 - o s'il s'agit d'une construction faisant partie d'un ensemble d'habitations assujetti à un plan de composition
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3m.

La limite de hauteur en limite peut ne pas être exigée pour les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation des missions de service public et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Les piscines devront être implantées avec un retrait minimum de 2m en partant du bord du bassin.

ARTICLE 3AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface du tènement.

ARTICLE 3AU 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à :

- 10,50m pour les constructions à usage d'habitation ou d'activité
- 4m pour les annexes*.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics* et aux constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 3AU 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article AC-1 du titre I.

ARTICLE 3AU 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout projet d'habitation devra comporter deux places de stationnement par logement en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

De plus, dans les lotissements* et ensembles d'habitations comportant au moins 3 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place par logement.

ARTICLE 3AU 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voirie et équipement technique (cheminements piétonnier, espaces paysager d'accompagnement) à raison de 5% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

Non réglementé