

ZONE AU3

Zone non réglementée

Vocation générale de la zone : urbanisation future avec une orientation activités de tourisme et de loisirs

La zone AU1 correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, mais les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ce secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture de ce secteur sera subordonnée à une modification ou une révision du document d'urbanisme et devra être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable inscrit en pièce 3 du PLU.

Elle comprend des secteurs soumis aux risques inondation sur lesquels s'applique l'article 8 des dispositions générales du présent règlement, respectivement :

- Un secteur « ni » correspondant à la partie fortement exposée,
- Un secteur « ia » correspondant à la partie faiblement exposée.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article AU3 2.

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

Sont autorisées sous conditions en zone AU3 :

- Les services publics dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- L'extension des constructions existantes, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de SHON et une existence légale,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % de la SHON existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 150 m² de SHON et 200 m² d'emprise au sol ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol existante pour l'activité.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux

exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de manière à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation ou pour le stationnement en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **EAU POTABLE**

Pour l'extension des constructions existantes, non raccordées à un réseau public de distribution d'eau potable, le pétitionnaire doit garantir que le dispositif d'origine fonctionne dans des conditions satisfaisantes, est conforme aux dispositions du code de la santé publique et est adapté aux nouveaux besoins.

Les services publics autorisés, doivent être desservis par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées :

Les services publics autorisés, requérant une alimentation en eau doivent être raccordés à un réseau public d'assainissement collectif.

Pour l'extension des constructions existantes, non raccordées à un réseau public d'assainissement collectif, le pétitionnaire doit garantir que le dispositif de traitement existant est conforme à la réglementation, fonctionne dans des conditions satisfaisantes et est adapté aux nouveaux besoins.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les extensions des constructions existantes définies à l'article AU3 2 doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques indiquées sur le document graphique.
- Ces limites peuvent être exceptionnellement réduites pour, les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à la hauteur du mur.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions existantes définies à l'article AU2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 4 m.

Elles peuvent être réalisées dans la bande des 4 m de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zone inondables.

Les constructions ou partie de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent un projet commun visant à la construction dans le même temps de murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

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

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes définies à l'article AU3, ne doit pas excéder :

Pour l'habitat : 7,50 m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 9,50 m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit avoisinant les 30%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article AU3 2 doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Article 13 : Espaces libre, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementé.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.