

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3 AUT

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3 AUT est une zone urbaine insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée. Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités tertiaires et d'activités de services complémentaires nécessaires au bon fonctionnement d'un parc tertiaire. La sensibilité paysagère du site et sa situation privilégiée imposent une maîtrise globale de l'aménagement.

Les abords de la RN 9, de la RD 2 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE 3 AUT - SONT INTERDITS**

- Toutes occupations en utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone 3 AUT

● **ARTICLE 2 - ZONE 3 AUT - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone, que le financement des équipements nécessaires est assuré, qu'elles s'inscrivent dans des opérations portant sur la totalité de la zone et que les opérations respectent les conditions d'aménagement définies au PADD et au document d'orientations :

- Les constructions nouvelles, les extensions et aménagement de constructions existantes à usage d'équipements publics, de bureaux, de services, d'hôtellerie et de restauration.
- Les lotissements, les remembrements effectués par des AFU destinés à l'accueil d'activités sus mentionnées.
- Les aires de stationnements ouvertes au public.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions à usage d'habitation, les piscines et leurs locaux techniques, les annexes sous réserve qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone et qu'elles soient intégrées aux établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des activités admises dans la zone. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

● **ARTICLE 3 - ZONE 3 AUT - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- 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.

VOIRIE

- Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● **ARTICLE 4 - ZONE 3 AUT - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

EAU POTABLE

→ Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

→ Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU. Lorsqu'il n'existe pas, il sera réalisé un assainissement réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.

→ Eaux pluviales : elles seront :

- Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
- Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

→ Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

● **ARTICLE 5 - ZONE 3 AUT- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 6 - ZONE 3 AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

REGUL

→ Les bâtiments doivent être implantés conformément aux marges de recul portées au plan.

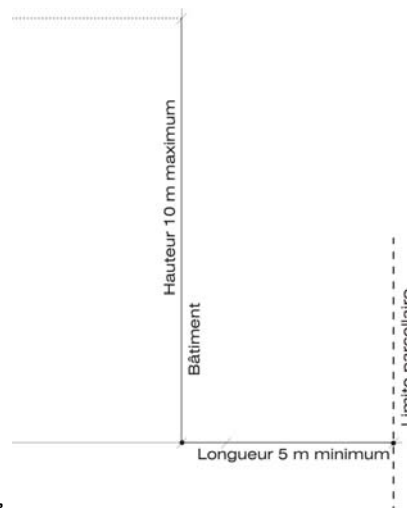
→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

NIVELLEMENT

→ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● **ARTICLE 7 - ZONE 3 AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres, débord de toit compris.



→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

● **ARTICLE 8 - ZONE 3 AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre.

● **ARTICLE 9 - ZONE 3 AUT - EMPRISE AU SOL**

→ L'implantation au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

● **ARTICLE 10 - ZONE 3 AUT - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

→ La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 11- ZONE 3 AUT - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

RÈGLES GÉNÉRALES :

→ Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

→ Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

→ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

→ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

→ Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

→ Les clôtures

▪ La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.

▪ Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- **ARTICLE 12 - ZONE 3 AUT - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, il est exigé une place pour 20 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement

- **ARTICLE 13 - ZONE 3 AUT - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE 14 - ZONE 3 AUT - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS résulte de l'application des articles 3AUT6 à 3AUT 13 et notamment des articles 3AUT 9 «EMPRISES DES CONSTRUCTIONS » et 3AUT 10 « HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ».
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.