

**Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 3 AU**

**Qualification de la zone 3 AU :**

La zone 3AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

**ARTICLE 3 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

**ARTICLE 3 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

**ARTICLE 3 AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit au moins 3.50 mètres.

**ARTICLE 3 AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

**Qualification de la zone 3 AU :**

La zone 3 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage de commerces, artisanal, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs de services et agricole.

Sont interdites :

- toute construction à destination d'habitation, autre que celles visées à l'article 3AU2 ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les villages de vacances et les gîtes ruraux.

**ARTICLE 3 AU2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés les bâtiments à usage d'habitations destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par lot. La construction d'habitation ne pourra excéder 200m<sup>2</sup>. Le logement ainsi créé devra être obligatoirement intégrer au bâtiment d'exploitation. La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

**ARTICLE 3 AU3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit au moins 3.50 mètres.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement pour les voies en impasse).

**ARTICLE 3 AU4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et s'assainissement**

**1. Alimentation en eau potable**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement**

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent représenter au moyen de la mise en place d'une installation de prétraitement et de traitement (épandage)

**3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le

réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs

**4. Electricité et téléphone**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE 3 AU5****Superficie minimale des terrains constructibles**

En cas d'assainissement individuel autonome, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500 m<sup>2</sup> par construction.

**ARTICLE 3 AU6****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6,00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

**ARTICLE 3 AU7****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L=H/2$ )

**ARTICLE 3 AU8****Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre 2 bâtiments non contigus, il devra toujours être aménagé une distance correspondant à la somme des hauteurs divisée par 2 ( $(H+H')/2$ ) des bâtiments voisins sans pouvoir être inférieur à 5,00 mètres.

**ARTICLE 3 AU9****Emprise au sol des constructions**

NEANT

**ARTICLE 3 AU10****Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder de 6 mètres.

**ARTICLE 3 AU11****Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Les bâtiments devront être simples dans leur forme, leur volume et leur organisation. Les annexes doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

**1. Toitures :** Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15 % et 33 %.

**2. Façades :** Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc. ....)

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière). Le blanc cru est interdit.

**3. Couvertures :** Sans objet

**4. Clôtures :** La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 2.00 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0.20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80 %.

**ARTICLE 3 AU12****Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute de construction.

**ARTICLE 3 AU13****Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisirs, de plantations**

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations. Les abords des constructions ayant un impact visuel devront être plantés d'essences arbustives.

**ARTICLE 3 AU14****Coefficient d'occupation des sols**

NEANT

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

#### **4. Electricité et téléphone**

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE 3 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

#### **ARTICLE 3 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L=H/2$ ).

#### **ARTICLE 3 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 9 Emprise au sol des constructions**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 10 Hauteur maximale des constructions**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations**

NEANT

#### **ARTICLE 3 AU 14 Coefficient d'occupation des sols**

NEANT