
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AUg

La zone 3AUg est une zone non aménagée pour accueillir immédiatement des constructions. Son urbanisation, sous forme principalement résidentielle, est conditionnée à la réalisation d'un aménagement d'ensemble. Elle est destinée à devenir zone Ug*.

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement : voir le document correspondant.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document, ainsi que les définitions des termes employés dans le présent règlement.

La zone est notamment concernée par le bruit (infrastructures terrestres ou aéroport).

❖ SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

3AUg 1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Toute occupation ou utilisation du sol entraînant une gêne eu égard à la vocation générale de la zone.

Les dépôts et aires de stockage extérieurs

Les terrains pour le stationnement des caravanes ;

Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visés à l'article 2.

3AUg 2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Sous condition de faire parti d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions à usage d'hôtellerie, équipement collectif, commerce, bureaux et services, stationnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive eu égard à la vocation résidentielle de la zone.

- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées.

Les constructions, infrastructures et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat comptant plus de 5 logements peuvent être subordonnées à la réalisation d'une part de logements sociaux, dans la limite de 20 % maximum.

❖ SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

3AUg 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

2 - 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.

3AUg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Les raccordements au réseau devront être conçus de manière à éviter tout retour en cas de surcharge du collecteur public.

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures devront être stockées dans une cuve de volume adapté, afin d'être utilisées sur le terrain.

~~Le débit de rejet des eaux de surfaces devra être dimensionné en fonction de la capacité du réseau collecteur : 16 l/s / ha maximum . En cas de fortes précipitations, les aménagements sur le terrain ou l'ensemble des terrains devront permettre la rétention du surplus, pendant la période de saturation du réseau, avant évacuation au collecteur public. Dans le cas d'opérations d'aménagement, une partie de la rétention devra être mutualisée sur des espaces communs.~~

3 - Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

3AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

néant

3AUg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des importants risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1 - Recul

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H \leq L$).

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (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.

3AUg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre

Toutefois, la distance entre les baies transparentes ou ouvrantes et le fond voisin situé en vis-à-vis, doit être supérieure à 3 m.

3AUg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre

3AUg 9 - EMPRISE AU SOL

néant

3AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder :

soit 10 m en l'absence d'indications notées au plan,

soit la hauteur notée au plan quand elle existe

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20m.

3AUg 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Les différentes constructions sur la parcelles seront reliées par un élément bâti (mur de clôture, pergola,...) et traitées de manière globale et homogène.

Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel, et non l'inverse. La hauteur des talus et des murs de soutènement nécessaires à l'implantation des bâtiments est limitée à 1,50 m

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits dans le respect du site naturel et bâti.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Toitures :

La pente des toitures ne devra pas excéder 45%.

Les toitures en pente présenteront leur faîtage principal parallèle à la rue, ou bien aux courbes de niveau.

D'une manière générale, la couverture devra être réalisée en tuiles rouge ou en matériaux d'aspect similaire. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées pour des petites surfaces, proportionnées au bâtiment auxquelles elles sont intégrées.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés. Elles seront soigneusement revêtues (graviers, dalle, végétation...)

Les panneaux solaires et tous appareillages techniques devront être intégrés le plus discrètement possible.

Clôtures :

Les clôtures construites devront être réalisées dans un matériau d'aspect fini, soigné et stable dans le temps.

Leur hauteur est limitée à 2 m.

En cas de réalisation d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur constitué par le mur de soutènement et le mur de clôture ne doit pas dépasser 2,50 m. Cette hauteur se mesure à partir du terrain aménagé le plus bas.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés dans un élément bâti (clôture maçonnée, bâtiment...) et peints d'une couleur discrète.

3AUg 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels ou futurs 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.

Sous réserve des dispositions de l'article L 421-3 (alinéas 4, 5, 9 à 13) du code de l'urbanisme :

Pour les constructions à usage d'habitation ≥ 30 m² habitable, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation ≤ 30 m² habitable, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place par tranche de 35 m² de surface hors oeuvre nette (2 places entre 35 et 70 m², etc).

Dans les opérations d'habitat, il sera prévu, en dehors des voies de circulation, un ou des parkings communs pour le stationnement des visiteurs, correspondant à 0,5 place par logement.

3AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement des espaces libres devra être conçu pour permettre la rétention des eaux pluviales exigée à l'article 4.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les haies des clôtures végétales seront composées d'essences mixtes locales, à dominante feuillue. (voir liste indicative au dossier «orientations d'aménagement»)

Les talus doivent être paysagés

La hauteur des talus créés est limitée à 1,50 m. Les dénivelés plus importants seront traités en terrasses successives paysagées ou par une association de muret et talus.

Les parkings de plus de 3 places de véhicules, seront plantés d'un arbre pour 3 places de stationnement.

❖ SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

3AUg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,40

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.