

Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones U3

ARTICLE 1 U3 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravane.
- Les installations classées.

ARTICLE 2 U3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⋮

- Toute édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles R 441-1 et suivant du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt commerciaux, ainsi que les installations classées soumises à déclaration sont autorisées, à condition qu'elles n'entraîne pas de nuisances supplémentaires au voisinage et qu'elles correspondent aux besoins de la vie et à la commodité des habitants.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature sont autorisées à conditions qu'ils ne portent pas atteinte ni à la sécurité et la salubrité publique, ni au paysage.

ARTICLE 3 U3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (palette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 mètres de diamètre intérieur).

En vue de leur classement ultérieur en voirie communale, les voies privées doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée.

3 - Allées piétonnes et cyclistes

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE 4 U3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux pluviales

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de contraintes techniques, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

b) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvu de réseau de collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la carte d'aptitude des sols. Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des emprises publiques, la création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

En cas d'impossibilité technique ou économique, ils seront établis selon des techniques discrètes d'aménagement.

ARTICLE 5 U3 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone :

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, la surface minimale du terrain devra être d'au moins 1500 m².

ARTICLE 6 U3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- soit à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait des voies, son extension pourra être autorisée en alignement du bâtiment existant sans pouvoir être inférieur au recul existant.
- Les annexes devront être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 7 U3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 8 U3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 U3 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 10 U3 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres du sol naturel à l'égout du toit (2 niveaux sur rez de chaussée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 11 U3 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11:

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

L'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une notice explicative justifiant l'intégration du projet au contexte environnant.

Les constructions d'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions suivantes :

Couvertures

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques ou solaires.... Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Enduits et parements des constructions et des clôtures

Les enduits et les joints (pour les murs en pierres apparentes) seront réalisés dans les tons clairs (beige, ocre).

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les murs de clôture en maçonnerie ne devront pas excéder 2 mètres du sol naturel. Cette disposition ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 U3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone :

- construction à usage d'habitation:
1 place de stationnement par logement aménagé.
- bureaux:
4 places de stationnement pour 100 m² de SHOB.
- établissements commerciaux:
4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
- hôtels restaurants:
1 place de stationnement par chambre
1 place de stationnement pour 4 couverts.
- cabinets pour professions libérales:
2 places de stationnement pour 100 m² de SHOB.
- établissements artisanaux :
2 places de stationnement pour 100 m² de SHOB.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain située à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement manquantes à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 13 U3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les essences locales seront préférées.

ARTICLE 14 U3 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé.