

LA ZONE U3

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-après ainsi que les constructions à destination d'équipements publics.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination d'habitation
2. Les constructions destinées aux activités de loisirs, de gîte et de restauration, salles de spectacle, culte, de réunions à condition que leur installation soit compatible avec les capacités des réseaux existants et ne porte pas atteinte au caractère et à la tranquillité des lieux avoisinants.
3. Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à la construction, à la création d'aires de stationnement et d'espaces publics ;
4. Les constructions à destination artisanale qui n'entrent pas dans la catégorie des établissements classés.
5. Les constructions à destination de commerces de moins de 300 m² de S.H.O.N. destinée à l'activité.
6. Les constructions à destination de bureaux et de services de moins de 200 m² de SHON destinée à l'activité.
7. Les constructions destinées à l'hébergement touristique en milieu rural (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement à la ferme) d'une capacité inférieure à 5 chambres.
8. Les équipements et ouvrages publics nécessaires à l'installation des réseaux

Dans le secteur U3r et U3ar :

Les utilisations du sol et les constructions seront admises conformément aux articles 1 et 2 à du présent règlement ainsi qu'aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (réalisation d'un aménagement global). Ne seront autorisées que les extensions telles que prévues au PPR (règlement de la zone orange).

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES ET AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3-1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Règle générale :

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Voirie nouvelle :

Toute voie nouvelle de desserte doit avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération et de la composition de la trame viaire environnante.

Une emprise de largeur minimale de 6 m est imposée pour la création de voies publiques ou privées

Les voies en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services publics de faire demi-tour.

Il est rappelé que les raccordements à la voie publique doivent faire l'objet de permission de voirie.

3-2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code civil.

Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc... S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une servitude de passage ou une bande de terrain, celles-ci doivent avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Si les constructions projetées publiques ou privées, sont destinées à recevoir le public, elles doivent comporter des accès piétons indépendants des accès automobiles et des accès destinés aux personnes handicapées physiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être munies d'un dispositif de protection contre les phénomènes de retour d'eau. Elles ne doivent pas être susceptibles de permettre la pollution du réseau public ou du réseau intérieur privé, par des matières résiduelles ou des eaux polluées.

4-2. Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou existante engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire. Dans le cas contraire, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et matières usées est interdite dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux, tout constructeur doit réaliser, à sa charge et conformément aux directives des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

Non règlementé.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit présenter, une superficie minimale de 750 m² permettant la mise en place d'un dispositif

d'assainissement autonome conformément aux dispositions du zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur

Dans le cas contraire, le pétitionnaire doit justifier d'un accord préalable du SPANC sur le volet assainissement du projet.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champs d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques (places, aires de stationnement publiques...) et des voies de desserte.

Règle générale d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 35 m. de l'axe de la RN5,
- 8 m de l'axe des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale,
- 10 m par rapport aux berges des rivières (5 m lorsque celles-ci ont été canalisées) des ravines et vers le Domaine Public Maritime.
- 5 m de la limite des autres emprises publiques.

Aucune construction ni clôture ne doit être implantée à moins de 10 m. de la limite des plus hautes eaux.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives des terrains.

En zone U3a :

Les constructions peuvent jouxter une des limites séparatives.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Règle générale :

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du Code de l'Urbanisme.

Les constructions non contiguës doivent être séparées d'une distance minimum de 3.5 m. Les bâtiments ou corps de bâtiments en vis-à-vis sur une même propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence de niveau entre l'égout du toit du bâtiment le plus haut et le sol du bâtiment le plus bas sur les façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 3.5 m.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol naturel.

10-1. La hauteur de tout point d'une construction à l'exclusion d'ouvrages techniques de superstructure ne peut excéder 7,50 m par rapport au terrain naturel et 7,50 m. entre le point le plus bas du bâtiment et l'égout du toit.

10-2. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,50 m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Règle générale :

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aménagement des constructions existantes et nouvelles

11-1. Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

11-2. Les toitures doivent présenter une inclinaison minimum de 15 degrés.

11-3. Les toitures doivent être de couleur et de matériaux non réfléchissant. Le noir est interdit.

11-4. Les façades seront traitées dans des couleurs en harmonie avec l'environnement immédiat du bâti. Les grandes surfaces recevront des teintes claires. Les petites surfaces : murets, menuiseries, bandeaux, encadrements, gardes corps et autres éléments recevront des teintes plus soutenues.

11-5. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

11-6. Les clôtures en tôles sont interdites, les clôtures sur rue, ne peuvent excéder 2 m de haut ni comporter de partie pleine sur plus de 0,70 m de haut.

11-7. Installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière,
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou éléments qui la composent, et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans les volumes de la construction et leur impact visuel doit être limité dans les rues depuis l'espace public.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations diverses, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes présentées en annexes pour chaque catégorie de construction.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Toutefois, dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 m. du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES VERTS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13-1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour toute demande de permis de construire ou de lotissement, il peut être exigé un schéma de plantations à conserver ou à créer.

13-2. Les espaces libres non affectés donnant sur la voie publique, les délaissés des aires de stationnement ainsi que les terrains en bordure des rivières doivent être entretenus et comporter au moins **un arbre de haute ou moyenne futaie pour 50 m² de terrain.**

13-3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

13-4. Dans les lotissements à partir de 5 lots, est réservé un espace libre collectif, à raison de 35 m² par lot.

13-5. Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le C.O.S applicable à la zone U3 est fixé à 0,15 et 0.30 dans le secteur U3a.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions de bâtiments administratifs, scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels et sportifs.