

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3

## CARACTERE DE LA ZONE U3

---

Zone correspondant au secteur d'habitat pavillonnaire diffus excentré.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risques fort RI, de risques faible à moyen BI et JI, et en partie en zone de coulée de boue d'aléas moyen Mf T.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

---

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

#### **ARTICLE U3 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U3 / 2
- les constructions à usage d'entrepôt commercial
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,
- les installations classées autres que celles visées à l'article U3/ 2
- les carrières
- les dépôts de véhicules
- toute construction et occupation du sol interdites dans le PPR
- le stationnement de caravanes isolées en zone bleue et marron foncé du PPR
- la création de remblais en zone rouge du PPR, et autres que ceux visés à l'article U3 / 2 en zone bleue et marron foncé du PPR
- toute construction et occupation du sol (y compris les constructions à usage d'habitat) en zone rouge et marron foncé du PPR, sauf exceptions détaillées au PPR.
- toute nouvelle construction et occupation du sol en zone rouge du PPR
- toute réhabilitation créant un logement supplémentaire en zone rouge du PPR
- toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti.

#### **ARTICLE U3 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées nécessaires à la vie de la zone ou de la commune, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment n'engendrant pas de nuisances sonores.
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions
- La création de remblais nécessaires aux constructions en zone bleue et marron foncé du PPR.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U3 / 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie nouvelle**

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

### **ARTICLE U3 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1: Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

#### **4.2 : Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux Usées**

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.2.2 Eaux pluviales.**

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Pour les opérations d'ensemble, il sera exigé un système de rétention des eaux pluviales au niveau de chaque lot, ou au niveau de l'opération, ou selon les prescriptions techniques émises par les services compétents.

#### 4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

### **ARTICLE U3 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.
- Pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2 500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a rejet des effluents dans le milieu hydraulique superficiel, 1 500 m<sup>2</sup> lorsqu'il y a infiltration dans le sol, selon les termes de la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.
- En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.

### **ARTICLE U3 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Des implantations autres pourront être tolérées dans les cas suivants :

- les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine
- lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 5 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction du lieu.

### **ARTICLE U3 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation se fera à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction nouvelle destinée à un usage autre que l'habitation pourra être implantée en limite séparative si sa hauteur est inférieure à 2,5m au faîtage.

### **ARTICLE U3 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments d'habitation.

### **ARTICLE U3 / 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE U3 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+1 et 6 m à l'égout du toit.

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment le plus élevé de la parcelle mitoyenne.

Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

Des hauteurs autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans le cas d'adaptation de la construction à un terrain naturel pentu.

### **ARTICLE U3 / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES**

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement architectural et paysager immédiat.

#### 11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

#### 11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

#### 11.4 - Toitures

La pente des toits sera comprise entre 28 et 40 %. Seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.

Les vérandas ne sont pas assujetties à cette règle.

#### 11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

#### 11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

### **ARTICLE U3 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions neuves, extensions ou changement de destination, il est exigé :

- Habitat : 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont une couverte. Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Commerces: 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut s'acquitter de la participation prévue pour non réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

## **ARTICLE U3 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **13.1 – Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

### **13.2 – Autres plantations existantes**

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

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

Sur chaque unité foncière privative, au moins 10% de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné, et doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain.

### **13.3 - Eléments de paysage identifié en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :**

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U3 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,1.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits.