

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

La zone U4 correspond aux zones d'habitat pavillonnaire diffus, partiellement bâties mais insuffisamment équipées pour recevoir une urbanisation dense.

Une partie de la zone U4 est concernée par la zone archéologique.

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

ARTICLE U4 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles ;
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U4 / 2 ;
- constructions à usage entrepôts commerciaux ;
- constructions à usage agricole ;
- les terrains de campings et de caravanage ;
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables) ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article U4 / 2 ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article U4 / 2 ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement ;
- les constructions à usages d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble ou de lotissement ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE U4 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité 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 celles n'engendrant pas de nuisances sonores ;
- les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des projets routiers ;
- les affouillements de sols s'ils ont pour objet d'insérer une construction dans la pente ;

- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement ;
- les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés, et notamment les caractéristiques de la voie doit permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 est moindre.

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.

La création de voies publiques ou privées communes (voies desservant plus de deux logements) ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes :

- largeur de chaussée : 5 mètres
- largeur de plateforme : 8 mètres

Les voies en impasse lorsque leur longueur est supérieure à 25 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale, par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle de diamètre minimum de 15 mètres, comptés entre bordures.

ARTICLE U4 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée à usage d'habitat ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol sera autorisé.

Le dispositif d'assainissement autonome autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement (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.

Les versants des toitures construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE U4/ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome, conformément aux dispositions du schéma communal d'assainissement.

ARTICLE U4 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe des chemins départementaux,
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la voie que la construction existante.

ARTICLE U4 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux dispositions de l'article 10, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, min. 3 m).

Toutefois, des implantations en limite séparative latérale peuvent être autorisées :

- pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres hors tout,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante, sans toutefois être plus près de la limite séparative que la construction existante.

7.2. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés mères

De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE U4 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

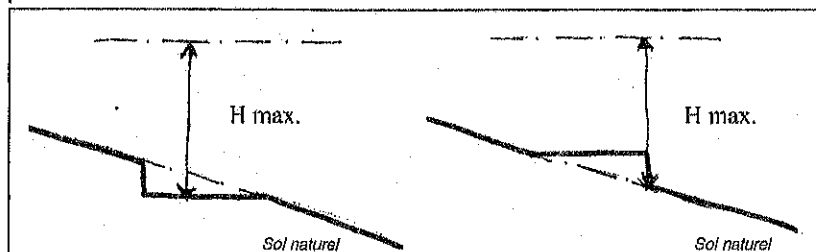
ARTICLE U4 / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U4 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie comme étant la mesure à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'à l'égout du toit pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment, en particulier dans le cas de décaissement du sol naturel.



La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Toutefois, pour les constructions à usage d'activités artisanales, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante et d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sera autorisée à sa hauteur d'origine.

ARTICLE U4 / 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant le profil du terrain naturel.

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

11.2. Mouvements de terre :

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

ARTICLE U4 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques selon les normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions nouvelles uniquement, il est exigé :

- Habitations : 2 places par logement
- Établissements d'hébergement pour personnes âgées : 20 places par établissement
- Commerces : 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant.
- Bureaux : 1 place par 40 m² de SHON.

- 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.

Les dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions ci-dessus.

ARTICLE U4 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.