

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

La zone U1 correspond au noyau urbain ancien du village de Lamothe Capdeville, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

La zone U1 est en partie couverte par le plan de prévention des risques inondation.

L'église d'Ardus (site archéologique) et le moulin sont inscrits comme éléments de paysage identifiés.

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

ARTICLE U1 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- constructions à usage industrielles ;
- constructions à usage artisanales autres que celles visées à l'article U1 / 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 U1 / 2 ;
- les carrières ;
- les installations et travaux divers autres que terrains de jeux, places publiques et aires de stationnement ;
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPRI,
- toutes constructions ou occupations du sols contraires aux prescriptions du PPR retrait-gonflement.

ARTICLE U1 / 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 garages automobiles ainsi que la distribution de carburant sous réserve de ne pas occasionner de nuisances pour l'environnement ;

- 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 constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPRI doivent se soumettre à ses prescriptions ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.
- les éléments de paysage repérés aux documents graphiques devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe des bâtiments, par le respect de leur caractère architectural et pour l'église d'Arduy par le respect du sol et sous-sol. Seules les extensions mesurées du bâtiment du moulin sont autorisées.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 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

Néanmoins, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitation groupé.

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 U1 / 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.

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 oeuvres 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.

4.2.3. Électricité

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

ARTICLE U1 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U1 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement sur voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement de fait ou de droit des voies. Ce retrait sera de 10 mètres maximum.

Toutefois, des implantations autres peuvent être autorisées :

- pour les opérations ou installations publiques,
- 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,
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction.

ARTICLE U1 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y compris les piscines doit être implantée :

- soit en limites séparatives,
- soit 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 autres peuvent être autorisées 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 au ruisseau du « village »

De part et d'autre du ruisseau du « village », toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres de la crête de berge dudit ruisseau.

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 U1 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

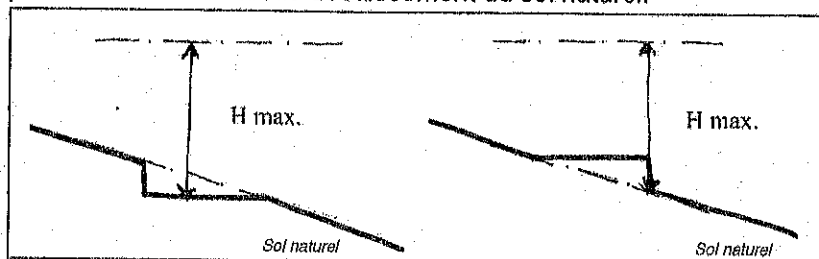
ARTICLE U1 / 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé .

ARTICLE U1 / 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.



Hauteur relative par rapport aux voies :

La hauteur d'une construction ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé.

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large.

Hauteur plafond :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 8 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 U1 / 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 U1 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE U1 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.