



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3

### CARACTERE DE LA ZONE U3

La zone U3 correspond aux terrains sur lesquels est implanté un établissement à vocation médico-éducative : l'I.M.E de Pech Blanc.

Dans cette zone, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à son fonctionnement.

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

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

- toutes les constructions ou occupations du sol autres que celles visées à l'article U3 / 2.

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

- les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités médico-éducatives, y compris les logements de fonction ;
- les installations classées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement médico-éducatif ;
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements techniques d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations admises doivent se soumettre aux prescriptions du PPR retrait gonflement.

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

#### ARTICLE U3 / 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.

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 U3 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 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

Un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté à la nature du sol sera autorisé.

Le dispositif autorisé devra être conforme aux prescriptions du schéma communal d'assainissement. En l'absence de carte d'aptitude des sols, une étude spécifique à la parcelle devra être réalisée.

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 U3 / 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 ou de l'étude à la parcelle réalisée.

#### **ARTICLE U3 / 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 de la route départementale n°78.

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

Toute construction 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 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.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE U3 / 11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

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

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

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

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U3 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.