

CHAPITRE III - ZONE U3

PREAMBULE

La zone U3 correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés à l'écart du centre ville : quartiers de Picotis, d'En Touzet, d'En Matto et de Sainte-Catherine au-delà de la RD 6113. Trois secteurs ont été délimités :

- U3a : Secteur en assainissement non collectif,
- U3b : Secteur de faible densité correspondant au quartier d'En Touzet.
- U3c : Secteur de densité fortement limitée correspondant aux quartiers de chemin du Président et de Pech Montmer,
- U3d : Secteur de Sainte-Catherine (partie au nord de la RD 6113), de densité moindre.

En raison du caractère de l'agglomération et de la proximité d'édifices classés, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de la ZPPAUP seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé au candidat constructeur de consulter le règlement de la ZPPAUP et les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000,, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE U3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles énoncées à l'article U3.2,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles énoncées à l'article U3.2,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

- 2 -** L'aménagement des installations existantes classées ou non, sous réserve d'améliorer l'environnement.
- 3 -** Les entrepôts directement liés au commerce de détail d'une superficie maximum de 250 m², existant compris.
- 4 -** Le stationnement des caravanes est autorisé seulement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 5 -** En l'absence d'assainissement collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation (extension maximum existant compris fixée à 250m² de surface de plancher) à la date d'approbation du présent du P.L.U. de 2007 sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- 6 -** Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- les annexes ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher ou 40 m² d'emprise au sol
 - la hauteur ne devra pas excéder 3.00 mètres à l'égout du toit et 4.00 mètres sous faîtage (point le plus haut du toit).
- 7 -** Les constructions à usage d'artisanat, de commerces sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 8 -** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- 9 -** La reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés détruit ou démoli, à condition qu'ils soient reconstruit à l'identique.
- 10 -** Dans les secteurs concernés par la servitude de projet au titre de l'article L 151-41 5° du CU., toute construction d'une surface de plancher supérieure à 20 m² est interdite.

ARTICLE U3-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 1 -** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 -** Les caractéristiques des voies et 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. Elles ne peuvent être inférieures à 3.50 mètres de large.
- 3 -** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 4 -** Tout accès sur la RD 6113 est interdit.
- 5 -** L'accès direct sur les RD 623, 624 et 6 est interdit lorsque l'unité foncière est desservie par une autre voie.

VOIES

- 1 -** Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur ne peut être inférieure à 3 mètres hors stationnement.
- 2 -** Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes de 8,5 mètres de plate-forme.
- 3 -** Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.
- 4 -** Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.
- 5 -** Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

6 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 - Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux Usées

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

2 - Dans le secteur U3a, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3 - Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau

4 - L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont en conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :

ELECTRICITE

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

TELEPHONIE ET INTERNET

1 - Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

2 - Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

COLLECTE DES DECHETS URBAINS :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il sera exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers conteneurs. Ces abris seront intégrés à l'opération et au paysage environnant.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE U3-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – Sur l'ensemble de la zone, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 6113 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe de la RD 6113 pour les autres constructions,
- pour les routes à Grande circulation : recul de 35 m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation et 25 m de l'axe pour les autres constructions, (hors agglomération). Ces distances sont ramenées à 15 m de l'axe en agglomération.
- pour les routes non classées à grande circulation : recul de 15 mètres de l'axe pour tous les bâtiments.

2 - Au sein des secteurs U3, U3a, U3b et U3d, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue au sein de l'ensemble de la zone, sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

3 - Au sein du secteur U3c uniquement, toute construction nouvelle y compris les annexes, devra être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie communale (publique ou privée) ou de la limite qui s'y substitue au sein de l'ensemble de la zone, sauf pour les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif où une implantation à l'alignement ou à un retrait inférieur à 5 mètres est autorisée.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

5 - Ces règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

6 - Dans l'ensemble de la zone, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations devront être implantées à une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Dans le secteur U3c, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 – Dans l'ensemble de la zone U3, la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.

4 – Les margelles des piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

5 - Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Non réglementé à l'exception des secteurs suivant :

- dans le secteur U3b, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière,

- dans le secteur U3c, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière,
- dans le secteur U3d, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour

- les annexes (règle U3-2 6°),
- les piscines et terrasses non closes (y compris les pergolas, carports, etc.).

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de l'égout du toit.

2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

3 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants et préserver les perspectives monumentales.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les teintes se rapprocheront des couleurs de la terre en évitant des enduits trop clairs. Toute polychromie agressive est interdite. Les enduits de finition taloché fin ou gratté sont à privilégier. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

3 - Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes, vieilles ou flammées et leur pente comprise entre 30 et 33%. La tuile canal rouge est interdite. Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect. Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces, les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou équivalent.

4 - Les percements aux proportions « volontaires » (1 / 1,6 dans un sens ou un autre) et les rythmes réguliers sont à privilégier.

5 - Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable. Ils seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent à l'architecture et au site. Les paraboles et autres (climatiseurs) devront être dissimulées de la voie publique.

6 - Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

7 - Les clôtures devront être traitées par des haies végétales (en conformité avec le code civil), doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,40 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

8 - La hauteur maximale des clôtures bâties sera de 1 mètre.

9 - Le mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif ajouré sans excéder 1,80 m de hauteur totale.

10 - Il devra avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Il devra être enduit, de préférence de finition frottassée fin ou grattée.

11 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-12 - STATIONNEMENT

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle y compris les lotissements : il exigé 2 places de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle privative.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il exigé 1 place de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage de bureau y compris les bâtiments publics, il exigé 1 place de stationnement par 100 m² de

4 - Pour les commerces, il exigé 1 place tous les 50 m² de surface de plancher.

5 – Pour les résidences hôtelières de loisirs il exigé 2 places de stationnement pour les véhicules légers pour trois chambres et deux places de stationnement pour les autobus par établissement.

6 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat de l'acquisition de places par acte authentique dans un parc privé de stationnement existant dans un rayon de 150 mètres.

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

8 - Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cours d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

9 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

PLANTATIONS EXISTANTES– ESPACES VERTS A CREER :

1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (voir prescriptions relatives aux plantations). La conservation de la végétation existante est exigée.

2 - Dans les opérations d'ensemble de plus de 3 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace vert privatif par lot ou logement créé.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

1 - Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager. Elles devront être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour 2 emplacements y compris pour les maisons individuelles.

2 - Les parties de terrain libre de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou en espaces verts plantés d'arbres tige à raison de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

3 - Défense contre l'incendie de forêts : « Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêt préfectoral relatif au débroussaillage. »

4 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U3-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.