

# ZONE U3

Caractère de la zone U3 :

La zone U3 est une zone urbaine à caractère central uniquement destinée aux équipements publics.

## SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE I-1 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles et leurs annexes.
- 1.6 - Les bâtiments industriels et leurs annexes.
- 1.7 - Les bâtiments artisanaux et leurs annexes.
- 1.8 - Les commerces et leurs annexes
- 1.9 - Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration
- 1.10 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

### ARTICLE I-2 zone U3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.

**SECTION II**  
**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE**  
**ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**SOUS SECTION I :**  
**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION**  
**DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE II-I-1 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'équipement public et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul ;

**ARTICLE II-I-2 zone U3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles sont implantées en recul, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 8 mètres.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

**ARTICLE II-I-3 zone U3 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 10% de la surface du terrain objet de la demande.

**ARTICLE II-I-4 zone U3 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 15 mètres par rapport au terrain initial.  
La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 12 mètres par rapport au terrain initial.

**SOUS SECTION II :**  
**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,**  
**ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE II-II-1 zone U3 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de

nature à porter atteinte au site et aux paysages.

#### **ARTICLE II-II-2 zone U3 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés .

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

Les places de stationnement seront constituées pour 50% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

### SOUS SECTION III : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### **ARTICLE II-III-1 zone U3 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface de la propriété.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

### SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

#### **ARTICLE II-IV-1 zone U3 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

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

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :  
1 place pour 4 personnes.

## SECTION III

### EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

#### SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

#### **ARTICLE III-I-1 zone U3 -           CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES**

Accès - Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

#### SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **ARTICLE III-II-1 zone U3 -           CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

1.1 - Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

1.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

1.3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc....à quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchements seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privé.