

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U3

La zone U3 correspond à des espaces peu ou pas équipés qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme de ZAC.

Article 1. U3 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En U3, seront interdites toutes les constructions hors réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

D'une manière générale, est interdite toute construction non compatible avec la vocation principale de la zone et du secteur et notamment :

- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;
- Les carrières et les gravières ;
- Les activités nuisantes pour l'environnement et le voisinage ;
- Les constructions à usage économique qui ne sont pas liées à la vie quotidienne du quartier, les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement de caravanes, les terrains de camping, de caravanning et les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les aires de loisirs.

Article 2. U3 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées sous conditions prévues aux articles suivants et notamment :

1. Rappel

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le cas prévu aux articles L.430 et suivants du code de l'urbanisme.

2. Dans le cadre d'une ZAC portant sur la totalité de la zone

Les constructions à usage d'habitation.

Les services, bureaux et hôtels, les équipements publics, les équipements à caractère médico-social, sportif ou éducatif,

Les activités commerciales et artisanales directement liées à la vie quotidienne du quartier,

Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de nuisance ou de gêne pour l'environnement et le voisinage.

Article 3. U3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ne doivent pas porter atteinte aux arbres en bordure des routes départementales.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur minimale de la bande de roulement est de 5,50 mètres. Pour les voies à sens unique, la bande de roulement est de 3,50 mètres. Les voies seront bordées d'un trottoir piéton d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

Des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, et sous réserve d'acceptation par la commune.

En zone U3 :

- La RD15 sera réaménagée :
 - la largeur de la chaussée sera portée à 5,80 mètres environ ;
 - un cheminement piétons de 1,50 mètres sera aménagé au sud-est de la voie depuis le giratoire de desserte de la ZAC jusqu'au carrefour de la rue de la Montagne ;
 - un cheminement mixte cycles et piétons de 3,00 mètres sera aménagé au nord-ouest de la voie depuis le giratoire de desserte de la ZAC jusqu'au carrefour de la rue de la Montagne ;
 - des espaces plantés borderont la voie.
 - en aval du giratoire et au droit du périmètre de la ZAC, l'espace situé entre la RD et la limite des parcelles constructibles devra être aménagé. Une liaison piétonne sera réalisée jusqu'à la future entrée de ville. Celle-ci sera accompagnée d'un traitement paysagé. Sur ce tronçon, la chaussée sera délimitée par des bordures afin de créer un contexte urbain.
- Les voies de desserte en sens unique auront une largeur d'environ 7,20 mètres, avec :
 - une voie en sens unique de 3,50 mètres d'emprise ;
 - du stationnement longitudinal, d'environ 2,20 mètres d'emprise ;
 - un trottoir piétons d'environ 1,50 mètres d'emprise.
- Les voies de desserte à double sens auront une largeur d'environ 9,20 mètres, avec :
 - une voie à double sens d'environ 5,50 mètres d'emprise ;
 - du stationnement longitudinal d'environ 2,20 mètres d'emprise ;
 - un trottoir piétons d'environ 1,50 mètres d'emprise.
- L'ancien chemin de Pouzolles à Roujan sera réaménagé en voie à double sens au niveau de la ZAC. Son accès sur la RD15 sera supprimé.

Article 4. U3 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante.

2. Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le branchement au réseau public d'assainissement est à la charge du constructeur.

➤ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

3. Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

4. Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

Article 5. U3 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 6. U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute opération d'ensemble, publique et d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

2. Les constructions

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15,00 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5,00 mètres de l'axe des autres voies.

Article 7. U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute opération d'ensemble, publique et d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

1. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative est interdite. Ils seront au moins à 4 mètres de ces dernières.

2. Les piscines, locaux techniques et autres annexes

Elles devront s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives, il en va de même pour les locaux techniques et autres annexes.

3. Les constructions

Toute construction doit être implantée à 3,00 mètres minimum des limites séparatives. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;
- lorsque la construction ne dépasse pas 4,00 mètres de hauteur totale et 10,00 mètres de longueur mesurée le long de la limite séparative ;
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique ;
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article 8. U3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Pour toute opération d'ensemble publique et d'intérêt général des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4,00 mètres. Mais des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, et sous réserve d'acceptation par la commune.

Article 9. U3 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10. U3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Pour l'habitat individuel : maximum 9,00 mètres (maximum R+1).

Pour l'habitat en bande : maximum 9,00 mètres (maximum R+1).

Pour l'habitat groupé : maximum 12,00 mètres (maximum R+2 : 2 niveaux sur garage).

Article 11. U3 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les constructions devront respecter les dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1. Les façades

Seuls les enduits grattés, fins ou talochés seront autorisés.

2. Les toitures

Les pentes des toitures devront être comprises entre 27% et 33%. Les toits terrasses sont interdits. Par contre, sont autorisés les aménagements sous forme de toiture terrasse raccordant deux unités de toitures principales. La superficie de cet aménagement ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment. Les terrasses accessibles, hors toits terrasses, sont autorisées. Toutefois, des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, ou pour un traitement architectural particulier et de bonne qualité d'un secteur précis de la ZAC et sous réserve d'acceptation par la commune.

3. Les clôtures

Les clôtures devront se conformer aux règles édictées dans le cahier des prescriptions architecturales de la ZAC.

Les clôtures le long de la RD15 devront faire l'objet d'un traitement végétal.

Les clôtures sur les voies devront être réalisées par l'Aménageur selon l'avancée de la ZAC. Toutefois, des dispositions différentes dérogeant aux principes généraux pourront être adoptées notamment en cas d'impossibilité technique, et sous réserve d'acceptation par la commune en fonction de l'état d'avancement de la ZAC.

4. Les énergies nouvelles

L'implantation des panneaux devra respecter les préconisations du CAUE disposées en annexes du présent règlement.

5. Les climatiseurs

Ils devront être intégrés dans le volume bâti et sont interdits en saillie. Leur implantation en limite séparative ou en limite du domaine public et a fortiori au-dessus de ce dernier est interdite.

6. Les paraboles

Les paraboles et antennes paraboliques en façade sont interdites

7. Les chenaux

Les chenaux en PVC sont interdits.

Article 12. U3 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions individuelles : deux emplacements sur le domaine privé dont un espace privatif non clos en entrée de parcelle.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, pourront être prévus des dispositions particulières en matière de stationnement en accord avec la commune.

Article 13. U3 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux emplacements publics.



Article 14. U3 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

En U3 : la surface de plancher maximale sera de 34 000 m².