

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE U3

Zone urbaine correspondant à une urbanisation peu dense. Elle est destinée à accueillir principalement l'habitat pavillonnaire. L'assainissement de la zone est prévu en assainissement non collectif.

Certaines parcelles peuvent être exposées à des risques naturels (se reporter au Plan de Prévention des Risques).

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

ARTICLE U3 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la ville et des casernes
- les bâtiments agricoles
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- le stationnement isolé de caravanes, de mobil-homes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parc résidentiels de loisirs

ARTICLE U3 - 2 : Occupation des sols soumise à condition particulière

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R* 111-4).

Les activités artisanales et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et liées à l'activité normale de la commune à condition :

* qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises de façon à les rendre acceptables

* que les nécessités de leur fonctionnement, lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs

La reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants, à condition que cette reconstruction ou cet aménagement ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité publique, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - 3 : ACCES ET VOIRIE

3. 1 Accès

9 JUIL. 2009

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

3. 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies desservant plusieurs logements ou activités auront une largeur minimale de 6 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi – tour (aire de retournement 12 m x 12 m ou 16 m x 16 m si le véhicule d'enlèvement des ordures ménagères doit circuler sur la voie).

Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE U3 - 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau

Toute construction ou installation nouvelle 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 à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre récepteur est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

- le raccordement des eaux pluviales au réseau pluvial est obligatoire, sauf mention contraire de la collectivité (afin d'éviter tout risque de saturation du réseau par exemple), lorsque celui ci existe. Dans ce cas, les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur.

- en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité de recevoir des eaux pluviales supplémentaires dans le réseau, tout rejet sur le domaine public ou dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation de la concentration des débits évacués à la propriété sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs propres au terrain et adaptés à l'opération d'aménagement (citernes de récupération puis puits filtrants, puits perdus et toutes autres techniques alternatives de limitation des débits dès l'origine du ruissellement sur la parcelle).

4.3 : Electricité, téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique devra être faite par des câbles posés sur

9 JUL. 2009

les façades, obligatoirement sous l'égout du toit. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE U3- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront permettre la réalisation d'un assainissement autonome d'eaux usées dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'eaux usées.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de l'axe des voies d'une largeur d'au moins 6 m, mais les accès à la parcelle (portails et garages donnant sur la voie) doivent être implantés (sauf impossibilité technique dans le cas de terrains déjà bâtis) avec un recul minimum de 5 m de l'emprise de la voie publique ou privée (stationnement de midi).

Pour les voies de moins de 6 m de largeur, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 m de l'emprise de la voie publique ou privée d'opérations groupées et de lotissements. En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles, le recul est de 3 m minimum.

Cas particulier :

En bordure de RN 20 :

- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 40 m minimum de l'axe de la voie,
- les constructions à usage d'activité doivent être implantées à 30 m minimum de l'axe de la voie.

Toutefois des implantations autres pourront être autorisées sous conditions suivantes :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, l'alignement avec l'existant est possible

ARTICLE U3 - 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative latérale
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m : $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$

En bordure de l'emprise publique des voies piétonnes et cycles existantes ou à créer, l'implantation sur la limite séparative n'est pas autorisée.

L'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour :

- les constructions dont la façade implantée sur la limite séparative ne dépasse pas 3 m de hauteur
- les constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe

Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égal à celui-ci.

Les constructions implantées en limite séparative ne présenteront pas d'ouvrants ou de vues sur le fonds voisin.

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

Non réglementée

ARTICLE U3 - 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les constructions autres que celles à usage d'habitation, l'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'unité foncière.

9 JUIL. 2009

ARTICLE U3 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

ARTICLE U3 - 11 : ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que le projet peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R*111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dans le souci du développement durable, les constructions nouvelles seront implantées de façon à ce que les pièces principales puissent bénéficier au maximum des apports solaires (confer Réglementation Thermique en vigueur). Les annexes pourront être implantées au nord ou à l'ouest (pluies et vents dominants) de façon à participer à la protection du bâtiment (espace tampon). Dans le cas des terrains humides, un vide sanitaire est recommandé pour les RDC habitables ainsi qu'un drainage périphérique afin d'éviter les remontées d'humidité.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée. La mise en place de réseau de chaleur à partir de chaufferie bois collective est conseillée pour les opérations groupées.

L'usage de la climatisation est fortement déconseillé (préférer des méthodes de rafraîchissement naturel).

Volumes et formes :

La construction ou la restauration des constructions doit respecter le plus possible la volumétrie simple du bâti traditionnel local ainsi la multiplication des toitures, pentes, décrochements et les rajouts tels que arcades, bow-windows, balustres... ne sont pas autorisés.

Toitures:

Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :

- seule la tuile en terre cuite est autorisée (tuile canal ou double canal).
- d'autres matériaux sont autorisés seulement pour les réfections à l'identique d'édifices particuliers ou exceptionnels (exemple : petits ouvrages en zinc) ou lorsque les pentes de toitures existantes sont fortes (sauf matériau type Fibrociment ou tôle ondulée),
- l'insertion en toiture de tuiles et de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans la limite de 30 m² maximum.

Pour les projets d'architecture contemporaine de qualité, pourront être autorisées les couvertures en bac acier, zinc, cuivre, toitures terrasses ou végétalisées.

Pour les autres types de constructions, tous les matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux de couverture ondulés de type fibrociment ou tôle galvanisée.

Les fenêtres de toit devront être limitées, tant en nombre qu'en dimension.

La mirande ou galerie est un élément d'architecture traditionnelle de Pamiers, il est recommandé de l'utiliser pour éclairer le dernier niveau.

Les chevrons ne seront pas recouverts de lambris en avant-toit.

Pour les constructions neuves :

- les faîtages seront si possible réalisés en orientation est-ouest (façade principale exposée au sud),
- les égouts de bas de pente devront être horizontaux.

Façades :

- Dans la plupart des cas, le ravalement pourra être traité par simple badigeon à la chaux ou peinture minérale ou à défaut acrylique
- Si un enduit devait exceptionnellement être réalisé, il le sera de préférence au mortier de chaux naturelle et de sable de carrière

9 JUIL. 2009

- Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés et restaurés : encadrements en briques, en pierre, chaînes d'angle et pilastres, bandeaux d'étage, clés et allèges, corniches, génoises

Les saillies seront inférieures ou égales à 30 cm de débordement sur l'alignement (sauf balcons existants)

- Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas rester bruts
- Les matériaux employés devront éviter toute imitation ou pastiche
- En dehors des matériaux pouvant rester apparents, les enduits seront de type « taloché » ou « lissé » à la truelle. La finition « gratté fin » ou « tyrolienne » sera tolérée sur les bâtiments neufs mais les finitions grossières sont interdites tout comme la finition « écrasé » dont les aspérités provoquent un vieillissement prématuré de l'enduit : apparition de moisissures, araignées noires, poussière incrustée
- Les teintes seront choisies dans la palette communale (consultable en mairie)
- Les encadrements de baies seront conservés et en cas d'absence créés en surépaisseur d'enduit ou soulignés en peinture ou badigeon d'un ton plus clair que la façade

Sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public :

- les climatiseurs
- les appareils de géothermie
- les ventouses de chaudière en RDC

Façades commerciales :

-Les aménagements de façade commerciale ne pourront dépasser en hauteur le niveau du plancher haut du rez de chaussée. Les portes d'entrée des logements situés au dessus des commerces devront être conservées.

Menuiseries :

Le remplacement des fenêtres devra respecter l'ouverture existante (dimensions, cintres, recouvrements horizontaux...) et les volets bois devront être conservés.

Les portes d'entrée anciennes et les éléments ornementaux devront être conservés.

Les volets, portes et portails seront peints en finition « satiné » ou « mat » mais non « brillant ».

Les ouvertures seront de proportion verticale.

Les volets roulants à coffret apparent ou en saillie sont interdits, ils devront être cachés par un lambrequin en bois ou en métal.

Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle est réalisée, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées par un mur ou par un soubassement bâti de 1,00 m maximum sur la limite de l'emprise des voies publiques ou privées, excepté pour les parcelles se trouvant en limite des zones d'activités (UI et AUI), surmonté par une grille, un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie sauf les matériaux préfabriqués en ciment, pierre reconstituée et terre cuite qui ne sont pas autorisés (sauf tuiles et dalles en couronnement).

La hauteur totale ne pourra excéder 2 m. Les clôtures en muret surmonté de grille sont recommandées.

Sur les autres limites, les murs pourront être plus hauts mais sans excéder 2 m.

Les murs de clôtures recevront sur les deux faces les mêmes finitions (matériau, couleur) que les bâtiments. Les murs de clôture en galets pourront rester non enduits.

Éléments de paysage identifiés et délimitation des immeubles, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, jardins, canaux, maurens ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE U3 - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² par place.
- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

12. 1 Constructions neuves :

Il est exigé 1,5 places de stationnement au minimum par logement (sauf pour les logements sociaux) sachant qu'en cas de nombre de logement impair, le nombre de place exigé est arrondi au chiffre supérieur (exemples : 2 places seront exigées pour 1 logement, 5 places pour 3 logements...).

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'un parking pour 2 logements.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 25m² de surface de vente pour les commerces
- par 40m² de surface de SHOB pour les bureaux
- par chambre d'hôtel ou par logement pour les foyers et résidences sociales (personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs...)
- pour 4 places de restaurant
- pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12. 2 Restauration sans extension :

- il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

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

Des plantations de feuillus, ou la mise en place de treilles ou de pergolas pourront faire ombrage sur le côté sud et ouest des constructions pour éviter les surchauffes d'été.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Pour les collectifs et les activités, le constructeur devra obligatoirement réaliser un espace vert sur une surface qui ne pourra être inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière de départ.
- Des plantations devront être réalisées sur les stationnements pour faire ombrage, à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants, R 130 - 1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé