

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4

Cette zone d'habitat résidentiel correspond à un ensemble d'opérations groupées présentant un caractère homogène, pour lesquelles la préservation du caractère spécifique de la composition initiale a été retenue.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U4-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol, sauf celles destinées à l'habitation ou liées à l'usage d'habitation et celles visées à l'article 2
- 1.2 Tout stationnement isolé de caravane de plus de 3 mois.
- 1.3 Les modifications d'aspect des constructions sauf celles autorisées à l'article 2
- 1.4 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article U4-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.2 Les activités liées à l'exercice des professions libérales, à condition qu'elles s'effectuent dans les constructions affectées au moins pour moitié à usage d'habitation et qu'elles ne causent aucune gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés.
- 2.3 Les extensions et les annexes jointives ou non de faible importance à l'exclusion des garages, à condition de n'être pas visibles des rues desservant le quartier.
- 2.4 La reconstruction d'habitation principale détruite après sinistre à condition d'être identique en forme et implantation à la construction sinistrée.
- 2.5 Les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant et qu'ils soient identiques à ceux existants.
- 2.6 La modification des pentes de couverture en vue de la transformation des combles en surfaces habitables, aux conditions fixées en 11.3.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article U4-3 Accès et voirie

- 3.1 Accès
Toute création d'accès nouveaux, ou modification d'accès existants sont interdits.

- 3.2 Voirie
Le tracé et les emprises des voiries existantes ne pourront être modifiées sauf en ce qui concerne leur adaptation à de nouvelles normes notamment de protection civile ou de desserte des services publics.

Article U4-4 Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable
Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Les modifications d'aménagement extérieur ne pourront avoir pour effet de rendre moins efficace les dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales réalisés dans le cadre de l'opération.

Article U4-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article U4-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions visées à l'article 2.3 devront être implantées strictement selon l'implantation initiale.

Article U4-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions visées à l'article 2.3 sont implantées strictement selon l'implantation initiale.

7.2 Les annexes non jointives visées en 2.2 sont implantées au moins avec un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives permettant la protection des haies végétales existantes ou à planter.

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Article U4-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U4-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U4-10 Hauteur des constructions

10.1 Les constructions visées à l'article 2.3 ayant une hauteur identique à la construction initiale.

10.2 Les constructions visées à l'article 2.2 auront une hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 2,20 m.

Article U4-11 Aspect extérieur

11.1 Les constructions visées à l'article 2.3 auront un aspect strictement identique aux constructions initiales.

11.2 Les annexes (toutes constructions telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les portes de garages devront être pleines.

11.3 Les pentes de couverture, des combles transformés en vue de les rendre habitables, seront identiques à celles des pentes des combles aménagés existants à la réalisation initiale des constructions (les murs de rehausse étant interdits). Les ouvertures en toitures seront identiques à celles existantes dans les constructions initiales.

- 11.4 La création de tous types d'ouvertures (hormis les châssis de toits basculants)¹ ne devra pas être visible de la rue. Les ouvertures sur toit devront être axées sur celles existantes.
- 11.5 Les menuiseries seront
- d'aspect PVC, bois ou aluminium,
 - de teintes foncées non vives ou de teinte blanche exclusivement pour les portes et fenêtres d'une même construction pour respecter de préférence l'harmonie générale.
- 11.6 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture

Article U4-12 Stationnement des véhicules

Les dispositions des aménagements extérieurs et des constructions, en matière de stationnement, doivent être maintenues. La transformation des garages en surface habitable est interdite.

Article U4-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Le caractère paysager de l'ensemble doit être respecté, en conséquence les clôtures doivent être dissimulées par des plantations en haies arbustives.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U4-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

¹ C'est à dire notamment les velux