

III. ZONE URBAINE (Zone U2)

A) Zone U2 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1) Zone U2 : Destination et sous-destination des constructions

Destinations et sous-destinations interdites ou admises sous conditions

DESTINATION	SOUS DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X	
	exploitation forestière	X	
habitation	logement		
	hébergement		
commerce et activités de service	artisanat		X
	commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros	X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	hébergement hôtelier et touristique		
équipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma		
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	établissements d'enseignement		
	établissements de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X	
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		

Conditions applicables aux destinations ou sous-destinations admises avec limitations dans la zone

- La surface des bâtiments d'activité artisanale est limitée à 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions doivent se conformer aux prescriptions du PPR retrait et gonflement des argiles.

Dans les zones inondables :

Les constructions et aménagements doivent respecter le Plan de Prévention des risques d'inondation.

Dans les continuités écologiques :

Les travaux nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques sont autorisés.

A2) Zone U2 : Usages, affectation des sols et activités

Usages, affectations des sols et activités interdits

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes, roulotte ou mobil-homes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Conditions applicables aux usages, affectations des sols et activités.

- Les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives, vibrations).
- Les exhaussements et affouillements doivent être rendus nécessaires par la réalisation du projet.
- La suppression des éléments du patrimoine protégés est soumise à permis de démolir.

A3) Zone U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité de destination

Non règlementé.

Mixité sociale

Non règlementé.

Majoration de volume constructible par destination

Non règlementé.

Règles différenciées selon les niveaux

Non règlementé.

B) Zone U2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B1) Zone U2 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques (figure 1) ou à une distance de 3 mètres minimum de l'emprise publique (figure 2).

Figure 1

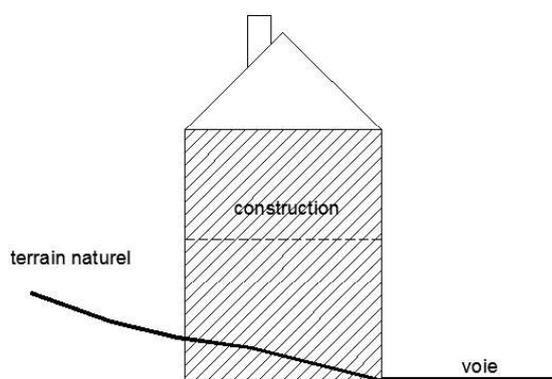
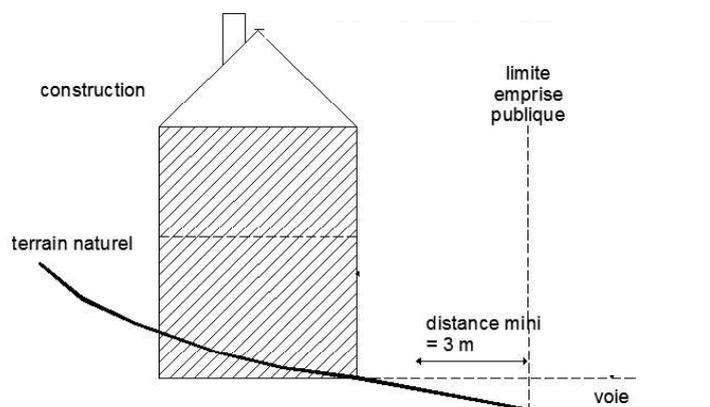
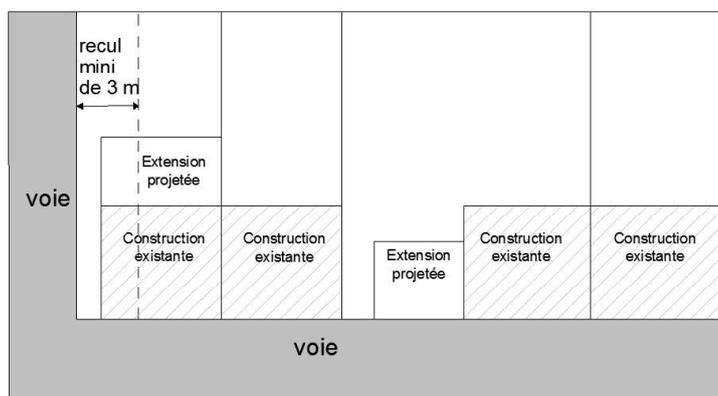


Figure 2



Dans le cas d'une extension, cette dernière peut être réalisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul existant (figure ci-contre).



Dispositions particulières :

Sur les terrains en surplomb des routes départementales, les piscines (bassins) doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des RD augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de bassin. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines hors-sol.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (figure 1),
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée du sol naturel avant travaux au sommet du toit et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives (figure 2).

Figure 1

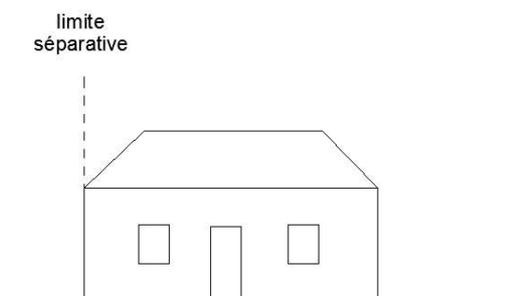
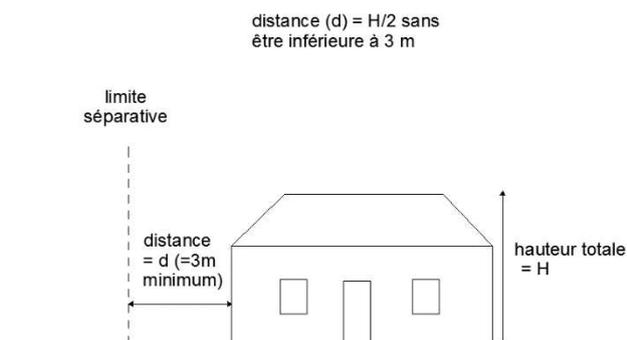
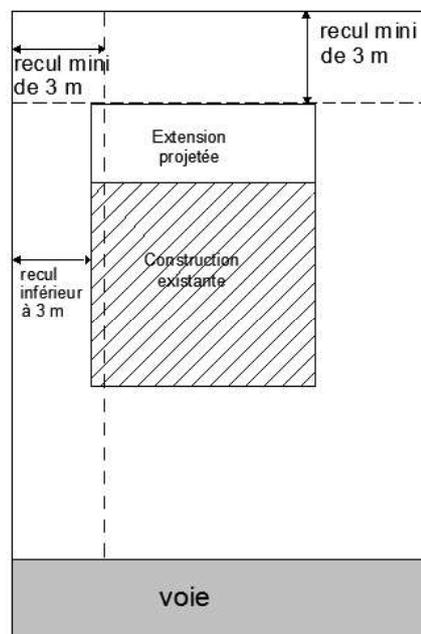


Figure 2



Dans le cas d'une extension d'un bâtiment situé à une distance inférieure aux reculs précédents, cette dernière est autorisée en continuité du bâtiment existant, sans diminuer le recul (figure ci-contre).



Hauteur

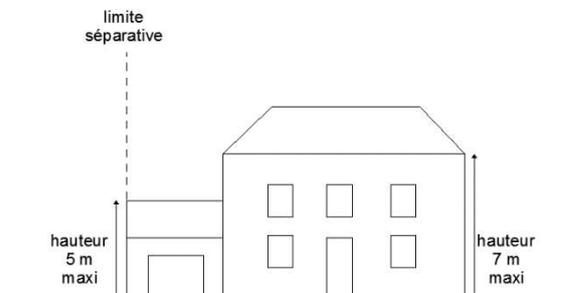
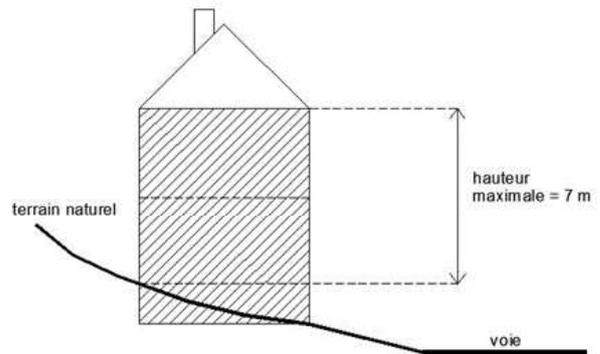
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit (R+1) (figure ci-contre) ou au sommet du toit en cas de toiture terrasse.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point haut du terrain naturel.

A l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 5 m du sol naturel au sommet de la construction (Figure ci-contre).

Dans le cas d'une construction existante plus haute, l'extension dans le prolongement du bâtiment existant est possible à condition d'être située à plus de 3 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du site et des monuments.



Emprise au sol et densité

Non réglementé

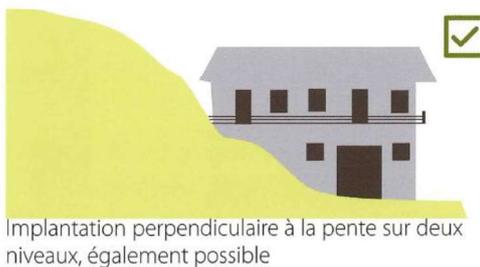
B2) Zone U2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales

Les constructions et aménagements ne doivent pas 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.

Les constructions doivent s'adapter au site en suivant les mouvements naturels du terrain. Les déblais et remblais devront être limités (cf schémas ci-dessous)

Un terrain en pente, il faut s'adapter et limiter les décaissements et remblais :



Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Dispositions concernant les éléments du patrimoine à protéger

Les travaux sur les constructions existantes à protéger doivent respecter les dispositions particulières fixées ci-dessous :

- Les enduits et couvertures doivent être similaires à ceux d'origine de la construction.
- La modification ou la création d'ouvertures devra s'inspirer des ouvertures existantes (matériaux et dimensions)

Les façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

Les éléments d'architecture et de modénature des bâtiments existants (génoises, corniches, bandeaux et encadrements d'ouvertures en pierre ou en brique, etc...) seront conservés et restaurés sauf en cas d'impossibilité technique ou d'éléments trop endommagés.

Les éléments techniques (groupe pompe à chaleur, paraboles...) ne doivent pas être impactant depuis le domaine public.

Les teintes des enduits et parements devront prendre en compte le nuancier en annexe.

Les toitures

Les nouvelles couvertures devront être en harmonie avec les toitures des constructions environnantes tant par les matériaux que par leur aspect, leur pente et leur teinte.

Pour les rénovations, écrêtements, surélévations de bâtiments existants, la toiture pourra reprendre les mêmes pentes que l'ancienne.

Les règles sur les toitures et façades ne s'appliquent pas en cas de recherche architecturale ou de projet conçu de manière économe en énergie ou utilisant des concepts de développement durable (toiture végétalisée, solaire et photovoltaïque...) ainsi que pour les abris de jardin, vérandas....

Les clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.

La hauteur des murs de clôture mesurée du sol naturel au sommet du mur est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,2 m sur rue sauf sur les abords du portail d'accès.

La hauteur totale des clôtures mesurée du sol naturel au sommet de la clôture est limitée à 2 m en limite séparative et à 1,80 m sur rue. Les clôtures pourront être doublées d'une haie.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale

Non règlementé

B3) Zone U2 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées des parcelles de plus de 1000 m² devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Plantations, aire de jeux et de loisirs

Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences locales en mélange doivent être majoritaires.

Les talus existants et à créer en façade de voie doivent être végétalisés. Les enrochements et les talus sont limités à 3 mètres de hauteur.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots ou logements, il est imposé la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Éléments de paysages

Les haies et arbres remarquables doivent être conservés.

Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales ne sont pas infiltrées sur le terrain, toute construction nouvelle doit être équipée d'un stockage d'au moins 15 litres par m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Les exhaussements et affouillements de sols ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Continuités écologiques

En limite des cours d'eau et fossés, les clôtures doivent être perméables.

B4) Zone U2 : Stationnement

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 12,5 m².

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone sans être inférieur à :

- 1 place de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1 place de stationnement pour 2 couverts pour les constructions à usage de restauration
- 1 place de stationnement pour 2 lits pour les constructions à usage de maison de retraite
- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres bureaux, commerces et services
- 2 places de stationnement pour les activités artisanales

Le pétitionnaire est dispensé de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux extensions et réhabilitations des constructions existantes.

Pour les constructions à destination de l'habitation, le stationnement devra dans la mesure du possible (sauf contrainte topographique ou de visibilité) être situé au droit de l'accès.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots, un stationnement pour les véhicules automobiles supplémentaire par lot est imposé à l'exception des logements à caractère social.

Pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un espace réservé pour le stationnement des vélos et poussettes à raison d'au moins une place par logement. Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un local abrité et fermé.

C) Zone U2 : Équipement et réseaux

C1) Zone U2 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voies

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, respecter les écoulements des eaux pluviales sur les voies adjacentes.

Les voies nouvelles doivent être adaptées à l'opération projetée.

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 peut être interdit.

Les accès doivent être regroupés au maximum sauf en cas de contraintes topographiques ou de visibilité.

La conception générale des espaces publics devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des personnes à mobilité réduite.

Impasses

Les voies en impasse de plus de 40 mètres devront être aménagées dans leur partie terminale (par exemple : placette de retournement, permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur) afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères).

C2) Zone U2 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Lorsque le réseau existe, les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Pour les eaux usées non domestiques un prétraitement est imposé avant rejet au réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations qui le nécessitent doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales ou à défaut dans les fossés existants.

Communications électroniques

Dans le cas d'une extension des réseaux secs, le gainage des réseaux de communication numérique doit être réalisé.