

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2

Les zones U2 correspondent aux extensions urbaines, composées d'une urbanisation de type pavillonnaire.

Le secteur U2a comporte des dispositions d'implantation du bâti assurant une transition entre la zone U1 et la zone AU1

ARTICLE U2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
- Les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les extensions de constructions agricoles qui ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage (bruit, poussière...) et la mise aux normes des bâtiments agricoles sont autorisées.
- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux où liés à des projets d'infrastructures routières.

ARTICLE U2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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 nouveaux accès sur les routes départementales doivent être regroupés sauf contraintes techniques (topographie, sécurité, organisation...).

2 – Voirie :

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

L'emprise publique des voies de desserte des lots sera de 6 mètres minimum avec 3 mètres minimum de chaussée.

Les voies en impasse de plus de 80 mètres à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de rayon intérieur).

3 - Allées piétonnes et cyclistes :

Toute opération d'aménagement de plus de 5 lots sera pourvue, au minimum, d'une circulation piétonne et cyclable adaptée à l'opération d'une largeur minimale de 2 mètres.

ARTICLE U2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 – Eau :

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

2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Lorsque le réseau existe, les constructions qui le nécessitent doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux usées non domestiques doit être autorisé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que des maisons individuelles d'habitation doivent faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seules, les eaux pluviales qui ne pourront être stockées, seront rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales des espaces publics avec un débit de fuite maximal de 10l/s/ha retour 20 ans.

Les surplus seront dirigés vers le réseau collecteur (fossé ou canalisation...).

ARTICLE U2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La surface minimale du terrain devra être compatible avec la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque le réseau d'assainissement collectif dessert la parcelle.

ARTICLE U2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**Dans la zone U2 (hors secteur) :**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de l'A 64 sauf pour les constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières ainsi qu'au changement de destination, adaptation, refecton et extension des constructions existantes.
- à 15 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
- à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur U2a :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapport aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE U2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE U2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE U2 9 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions devra être inférieure à 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE U2 10 - Hauteur maximale des constructions :**Dans la zone U2 (hors secteur):**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans le secteur U2a :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

Pour les constructions nouvelles implantées en limite séparative, la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite ne devra pas excéder 4 mètres du sol naturel avant travaux au faîtage.

ARTICLE U2 11 - Aspect extérieur des constructions :**Généralités :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

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

Les constructions utilisant des matériaux ou techniques de construction durables, peuvent être exemptées des règles suivantes dès lors qu'une notice justifie son insertion dans le site.

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des murs de clôtures :

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

Dans le périmètre de protection des Monuments Historique, la teinte des façades et boiseries doit respecter le nuancier ci-joint. En dehors de ce périmètre, la teinte des façades et des boiseries doit permettre une bonne intégration du projet dans son environnement.

Couvertures :

Les couvertures des constructions nouvelles devront être réalisées en tuiles canal ou similaire et comporteront une pente de l'ordre de 30 à 35 %.

Les toitures terrasses, végétalisées, les vérandas, les abris de jardin, les panneaux solaires..., ne sont pas concernées par cette règle dès lors qu'elles s'intègrent aux constructions avoisinantes.

En l'absence de genoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade principale d'au moins 30 centimètres.

Clôtures :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les murs en maçonnerie ne devront pas excéder 1,60 mètres du sol naturel à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les clôtures végétales seront composées conformément à la liste ci-jointe et n'excéderont pas 1,80 mètres. Elles pourront être complétées par une clôture à clair voies d'une hauteur maximum de 1,20 mètres.

Divers :

Les éléments de fonctionnement de l'habitation (VMC, canalisations...) devront être intégrés à la construction. Les dispositifs collectifs de télétransmission (parabole, antenne...) seront favorisés.

Les aires de présentation pour les déchets devront être habillées et intégrées aux espaces publics.

ARTICLE U2 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

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

Pour les constructions à usage de commerces et services il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 40 m² de Surface de plancher de l'immeuble.

Pour les constructions à usage d'habitation une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher sera exigée avec un minimum d'une place par logement, à l'exception des logements dits sociaux, où une seule place est imposée. Les opérations d'ensemble doivent comporter au minimum une place pour deux lots ou logements.

ARTICLE U2 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Pour les aires de stationnement, nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements, il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement. Les talus doivent être végétalisés et plantés d'essences locales en mélange.

Les plantations doivent figurer sur la liste ci-jointe.

ARTICLE U2 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Le C.O.S. est fixé à 0,15 dans le cas d'un assainissement individuel.

En application de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie de terrain a été détachée depuis moins de 10 ans et dont les droits à construire ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente 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.