

## ZONE U2

### Caractère de la zone :

Dans le prolongement de la zone urbaine du centre du bourg ou des hameaux se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert. Elle se compose essentiellement de constructions datant du XXème siècle, certaines en bordure de voies, d'autres isolées en milieu de parcelles. On y trouve aussi la plupart des lotissements d'habitat individuel. Cette zone a une vocation d'habitat, avec quelques commerces, bureaux ou services de proximité.

Elle comporte 2 secteurs :

Secteurs U2L :

Un secteur spécifique aux activités sportives et de loisir a été retenu au nord du bourg.

Risque d'inondation :

Cette zone est concernée par le P.P.R.I. du bassin du Thoré, approuvé le 24 décembre 2002.

### Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représente la crue (hauteur d'eau et vitesse du courant).

Dans le Secteur U2L :

En plus de toutes les catégories citées pour l'ensemble de la zone :

- La fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

## **Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup> de SHON, et si elles correspondent aux besoins des habitants de la zone.
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
  - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
  - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface de 250m<sup>2</sup> de SHON.
- La création de dépôt ou d'entrepôts s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail,

### Dans le secteur U2L :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et d'annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Les commerces et les services dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation des activités sportives touristiques et de loisirs de la zone,
- Les activités artisanales traditionnelles, si elles sont directement liées aux activités touristiques et de loisirs et si elles correspondent aux besoins de ces activités.
- Les bureaux utiles aux activités sportives, touristiques et de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont strictement affectées aux équipements et services publics existant dans la zone.

### Dans le secteur U2a :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 350 m<sup>2</sup> de SHON.

## **Article U2 - 3 : Accès et voirie**

### 3.1 - 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, en application de l'article 682 du code civil.

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement autonome pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - Electricité :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, sauf dans la cas d'impossibilité technique justifiée.

## **Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé.

## **Article U2 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15,00m de l'axe de la R.D. 612. Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour respecter l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article U2 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors tout de la construction n'excède pas 5,00 mètres, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de l'axe du ruisseau.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article U2 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans l'ensemble de la zone:  
Non réglementé.

## **Article U2 - 9 : Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone:  
Non réglementé.

## **Article U2 - 10 : Hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur ci-dessous désigné :

La hauteur des constructions ne doit dépasser 12,50m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Dans le secteur U2L :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

## **Article U 2 - 11 : Aspect extérieur**

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront 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.

### 11.1 - Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier ou de l'îlot urbain.

### 11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 2,00m, avec éventuellement une partie pleine d'une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximum de 2,00m.

### 11.3 - Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

- Nuancier :

Il sera demandé de se référer au nuancier de la commune pour la couleur des enduits et des huisseries.

## Article U2 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
  - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
  - \* 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 10 logements respect des prescriptions suivantes :
  - \* 30% des places de stationnement devront être couvertes,
  - \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* Au delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - \* 0,5 place par chambre ou logement, au delà des deux premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe,
  - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
  - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article U2 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

### **Article U2 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.