

CHAPITRE II **ZONE U2**

CARACTERE DE LA ZONE U2

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat diffus et de constructions récentes (moins de 50 ans).

Cette zone admet :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- Les lotissements.
- Les procédures et opérations d'ensemble

Les constructions et installations devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) moyenne Vallée de l'Orb approuvée le 13 Mai 2005. Ces dispositions s'appliquent dans les zones répertoriées par le PPRI à savoir :

- bleues urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « BU » ;
- rouges naturelles, repérées au plan des servitudes par l'indice « R » ;
- rouges urbaines, repérées au plan des servitudes par l'indice « RU ».

Ces dispositions du règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb sont reprises au huitième alinéa de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Le règlement du PPRI Moyenne Vallée de l'Orb est annexé au PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- 1-Les constructions à usage industriel, les lotissements industriels
- 2-Les constructions à usage d'activité, les lotissements d'activités
- 3-Les entrepôts commerciaux, les hôtels, et équipements hôteliers

ARTICLE 2 U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- f) Le débroussaillage est obligatoire selon les dispositions du code forestier L. 321-1 et suivants.

2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivants, si elles respectent les conditions ci-après

a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

c) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

d) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 U 2 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, directement, et doit présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre une desserte en toute sécurité.
 - b) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les chemins de halage et de marche-pieds.
 - c) 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.
 - d) 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 possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
 - e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
 - f) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
 - g) Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- #### **2. Voirie**
- a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
 - b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
 - c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 U 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.35-8 du code de la santé.
- c) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- d) Les mêmes dispositions que ci-avant s'appliquent aux lotissements et autres occupations ou utilisations du sol admises dans la zone.

3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux divers

a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations, les plus discrètes possibles, peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

b) Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 U 2 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, toute occupation ou utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du foncier concerné.

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissées inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 6 U 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées :

a) Soit à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage.

c) Soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises, notamment existantes déjà implantées en retrait,

b. ou encore lorsque le projet de construction jouxte des constructions déjà implantées en retrait,

c. ainsi que dans le cas d'équipements publics,

d. et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'ilot,

- Lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

- Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le plan de masse de l'opération (schéma d'aménagement) peut prévoir des alignements différents.

ARTICLE 7 U 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent observer un recul 4 mètres par rapport à la limite séparative.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment a) en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, b) d'étroitesse de la parcelle,

c) ainsi que dans le cas d'équipements publics,

d) et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

3. Enfin, des constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

- Pour réaliser un alignement urbain.

ARTICLE 8 U 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 U 2 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 U 2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) Toutefois, lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chaque section.

c) Enfin, lorsque la construction est située entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, et sur terrain de moins de 15 mètres de profondeur, la

hauteur est alors celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

2. Hauteur absolue et relative

- La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13 mètres.

ARTICLE 11 U 2 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Toitures et couvertures

- Les terrasses partielles sont admises.
- Les terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles.
- Le pourcentage de la pente doit être de 30 à 35 %.
- Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, cuivre, PVC peint dans le ton de la façade, ou en éléments de terre cuite vernissés.

3. Facades, ouvertures

- La teinte des enduits doit s'inscrire dans l'ambiance architecturale de la zone.
- Les fenêtres doivent être à tendance verticale.

4. Terrasses, balcons et loggias

- Les terrasses et les loggias doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première.
- Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux.

5. Clôtures

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les clôtures doivent s'intégrer dans l'ambiance architecturale de la zone.

6. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

7. Antennes

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n° 93-1195 du 22 octobre 1993).

ARTICLE 12 U 2 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions individuelles :
 - Deux places par logement de plus de 150 m².
 - Une place pour les logements de moins de 150 m².
- Pour les constructions collectives :
 - Une place par logement de moins de 70m².
 - Deux places pour les logements de plus de 70m².
- Pour les nouveaux commerces et les nouveaux bureaux :
 - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la superficie de plancher hors œuvre nette.

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 U 2 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2. Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 U 2 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol maximales sont de 0,3. Le COS se calcule et s'applique uniquement aux constructions neuves.