

Zone 2U

La zone 2U comprend trois sous secteurs :

- 2Ua soumis à un risque moyen;
- 2Ur soumis à un risque fort du PPRN approuvé;
- 2Ub soumis à des orientations d'aménagement.

Dispositions applicables à la zone 2U

Article 2U1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- Le stationnement des caravanes et des campings-cars en dehors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pouvant générer un périmètre de protection.

Dans le sous secteur 2Ur :

- L'extension des constructions existantes.

Article 2U 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le sous secteur 2Ua :

- Les nouvelles constructions et sont autorisées sous réserve qu'aucune partie, du bâtiment, située à moins de 0,5m au dessus du terrain naturel ne soit accessible.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve qu'aucune partie, du bâtiment objet de l'extension, soit située à moins de 0,5m au dessus du terrain naturel ne soit accessible.

Dans le sous secteur 2Ub les aménagements et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Article 2U 3 - Les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation publique

Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- Aux véhicules de stationner hors des voies ouvertes à la circulation publique ;
- De satisfaire aux besoins des services de protection civile en matière de défense contre les incendies.

Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet doivent :

- Etre dimensionnées en fonction des constructions qu'elles desservent ;
- En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse et dans ce cas à l'extrémité de la voie une aire de retournement doit être aménagée.

Les autorisations de construire peuvent être refusées si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les nouveaux accès sur la RD 900 sont interdits.

Article 2U 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Toute construction devra être raccordée :

- A un réseau public d'eau potable ;
- A un réseau collectif public d'assainissement ;
- A un réseau public d'eau pluviale quand il existe, en aucun cas les eaux pluviales ne pourront être refoulées dans un réseau d'assainissement.

Article 2U 5 – la superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article 2U 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 4m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont la destination n'est pas modifiée et dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics.

Article 2U 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- sur une seule limite séparative latérale et à au moins 3 m de l'autre limite séparative latérale ;
- à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

Article 2U 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être soit accolées, soient distantes d'au moins 3 m (distance ramenée à 50 cm pour les installations d'intérêt public).

Article 2U 9 – L'emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article 2U 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions calculée en tout point des façades du terrain naturel, existant avant l'opération, à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

En zone 2U_b la hauteur maximale est de 10m à l'égout du toit.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Les murs et murets de clôtures sont interdits à l'exception des murs de soutènement.

Article 2U 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Façades : Elles seront obligatoirement colorées dans la gamme des ocres ou couleur bois.
Toitures : Les toitures non végétalisées devront présenter une pente comprise entre 30° et 45°.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, en façade ou au sol.

Article 2U 12 – Les obligations en matière de stationnement

Les constructions devront respecter les contraintes suivantes :

- Les constructions de logements locatifs financées avec des prêts aidés de l'Etat : 1 place maximum par logement.
- Les constructions à usage :
 - d'habitation : 1 place pour 50m² SHON ;
 - de commerce : 1 place pour 50 m² SHON ;
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
 - Les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 50 m² SHON ;
 - Les constructions destinées à l'artisanat : 1 place pour 50 m² SHON ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place pour 100m² SHON.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Article 2U 13 – les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Plantations : les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales.
- Aire de jeux et de loisirs : Il est exigé une aire de jeux ou de loisirs de 40 m² par tranche de 500m² SHON.
- Les espaces libres, de constructions et de voiries, doivent être non minéralisés.

Article 2U 14 – Le coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à un maximum de 0,4 sauf en 2Ub où il est fixé à un maximum de 1.