

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

Zone correspondant aux secteurs d'habitat pavillonnaire diffus, en continuité du bourg.

Ces secteurs sont situés en partie en zone inondable de risques faible à moyen BI.

Pour l'ensemble de ces secteurs, il faut se reporter au plan et aux prescriptions du PPR.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 / 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U2 / 2
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage
- les habitations légères de loisirs (constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables)
- les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances,
- les terrains pour les sports motorisés ou pour les loisirs motorisés,
- les affouillements et exhaussements de sols
- les installations classées autres que celles visées à l'article U2 / 2
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- toute construction et occupation du sol interdites dans le PPR
- les constructions autres que celles autorisées à l'article 2 pour les éléments de paysage identifiés bâtis.
- Toute construction dans les éléments de paysage identifié non bâti.

ARTICLE U2 / 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité, ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les constructions à usage artisanal compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité, la fréquentation ou le caractère du voisinage, notamment n'engendrant pas de nuisances sonores.
- les constructions et installations admises dans les zones concernées par le PPR doivent se soumettre à ses prescriptions
- les EPI bâtis repérés au document graphique devront être préservés par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment, par le respect du caractère architectural, par le respect de son inscription dans une unité foncière non bâtie. Seules les extensions mesurées de ces bâtiments sont autorisées.
- L'urbanisation nouvelle dans les secteurs la Ville et Escons [et Rouzette Croix de la garde](#) devra respecter les principes posés dans l'orientation d'aménagement concernée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 / 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique prioritairement, ou sinon privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie nouvelle

- Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.
- Les voies du secteur « La Ville » devront respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement. L'emprise de la plate forme (largeur de l'emprise publique) sera de 8 m minimum, avec une chaussée de 6 m maximum.

ARTICLE U2 / 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1: Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les opérations d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

4.2 : Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur ou à la carte d'aptitude des sols.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales.

- Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Pour les opérations d'ensemble, il sera exigé un système de rétention des eaux pluviales au niveau de chaque lot, ou au niveau de l'opération, ou selon les prescriptions techniques émises par les services compétents.

4.3 : Électricité, gaz, téléphone et câbles divers :

Pour les opérations d'ensemble, ces réseaux seront ensevelis.

ARTICLE U2 / 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet pour les terrains desservis par l'assainissement collectif.

- Pour la zone nord est non desservie par l'assainissement collectif, la superficie minimale de l'unité foncière sera de 2 500 m² lorsqu'il y a rejet des effluents dans le milieu hydraulique superficiel, 1 500 m² lorsqu'il y a infiltration dans le sol, selon les termes de la doctrine départementale en matière d'assainissement non collectif. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions ou les aménagements des bâtiments existants s'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le nombre de logement, ni de résidents.

- En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits à l'exception du secteur concerné par l'orientation d'aménagement dite "Escons - la Ville".

ARTICLE U2 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Hors du secteur d'orientation d'aménagement Escons La Ville, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Des implantations autres pourront être tolérées dans les cas suivants :

- les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants seront effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine
- lorsque la topographie des lieux ne permet pas de respecter la marge de recul de 5 mètres, un recul différent pourra être autorisé en fonction du lieu.

Dans le secteur d'orientation d'aménagement Escons la Ville, (cf. orientation d'aménagement)

- les constructions donnant sur la route de Marqufave seront implantées à l'alignement de l'emprise publique (espace vert de circulation piétonne).
- les constructions au sud des axes est-ouest à créer seront implantées à l'alignement de la limite de l'emprise publique
- les constructions au nord des axes est-ouest à créer seront implantées avec un recul de 6 m de la limite de l'emprise publique.

ARTICLE U2 / 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hors secteur d'orientation d'aménagement Escons-La Ville, l'implantation se fera à l'alignement ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur d'orientation d'aménagement Escons-La Ville (cf; orientation d'aménagement), l'implantation se fera :

- pour les constructions donnant route de Marqufave, en limites latérales (ordre continu).
- pour les autres, en ordre discontinu, à au moins 3 m.

ARTICLE U2 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Hors secteur d'orientation d'aménagement Escons-la Ville, une distance minimale de 4 mètres est requise entre deux bâtiments d'habitation.

Dans le secteur d'orientation d'aménagement Escons-la Ville, sans objet.

ARTICLE U2 / 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U2 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser R+1 et 6 m à l'égout du toit.

La hauteur ne pourra en principe excéder la hauteur du bâtiment mitoyen le plus élevé.

Dans tous les cas, la hauteur de référence est la hauteur moyenne des bâtiments de la rue ou de la place.

ARTICLE U2 / 11 : ASPECT EXTERIEUR-CLÔTURES

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses 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 ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

Pour le secteur "Escons la Ville" :

Le règlement distingue les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle et les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain.

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle :

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les façades destinées à être enduites, le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera lissée à la truelle, talochée ou brossée. Les baguettes d'angle apparentes sont proscrites. Les enduits pourront être revêtus en finition de badigeons de chaux aérienne teintés aux terres naturelles.

Volets, portes et fenêtres seront en bois.

11.3 – façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter la composition architecturale des bâtiments, ou l'améliorer.

Les vitrines commerciales pourront être métalliques.

11.4 toitures

Elles seront réalisées exclusivement en tuile de terre cuite demi ronde dite "canal" en couvrant et en courant. La pente sera de 30 à 35 %.

Les débords de toiture seront rampants sur chevrons et voliges apparents.

Les gouttières seront en zinc.

11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

11.6 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les constructions nouvelles présentant un style architectural plus contemporain :

Elles devront par leur implantation, leur volume, leurs proportions, leur composition architecturale, leurs matériaux et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

Les toitures seront en tuiles canal exclusivement.

Pour les autres secteurs :

11.1 - adaptation au volume

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux.

11.2 – Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne pourront rester bruts.

11.3 - Toitures

La pente des toits sera comprise entre 28 et 40 %. Seule l'utilisation de tuiles de type canal, romane ou similaire est autorisée.

Les vérandas ne sont pas assujetties à cette règle.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures en façade ne devra pas dépasser 2 mètres au total, le mur-bahut étant de 1 mètre maximum.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

11.5 – Mouvements de terre

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

ARTICLE U2 / 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre minimal d'emplacement pour véhicules automobiles à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

Pour les constructions neuves, extensions ou changement de destination, il est exigé :

- Habitat : 2 places par 100 m² de surface de plancher. Selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ne se verront pas imposés la mise en œuvre d'aire de stationnement.
- Commerces: 1 place par 60 m² de surface de vente
- Équipement hôtelier et restauration : 1 place de stationnement par chambre, une place par 10 m² de salle de restaurant
- Bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher
- Activités : une place par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de la construction ou bien s'acquitter de la participation prévue pour non-réalisation de places de stationnement conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la participation par place de stationnement est fixé par délibération du Conseil Municipal. Ce montant pourra être révisé périodiquement en fonction du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE U2 / 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions du code de l'Urbanisme (art. L 130.1 et R. 130.1)

13.2 – Autres plantations existantes ou à créer

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

Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

Sur chaque unité foncière privative, au moins 10% de la surface doit être traité en jardin planté et engazonné, et doit comporter au moins un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

Dans les lotissements et opérations de plus de 10 unités, un espace collectif d'accompagnement sera planté et aménagé soit en place, soit en espace vert, soit en aire de jeux (40 m² par logement).

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, les principes d'espaces verts le long des voies, des plantations d'alignement, des plantations en limites de parcelles, des plantations d'espaces publics devront être respectés.

13.3 - Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1.7 du code de l'Urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés :

- par l'intégrité de l'enveloppe du bâtiment
- par le respect du caractère architectural
- par le respect de son inscription dans une unité foncière non bâtie

Les éléments de paysage identifiés non bâtis repérés aux documents graphiques devront être préservés (notamment haies pour des raisons de paysage ou des raisons écologiques).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,3.

Pour les commerces, locaux artisanaux, établissements médicaux, para médicaux ou sociaux, il sera porté à 0,4.

En cas de division d'un terrain bâti, les droits à construire sur le terrain d'origine et déjà utilisés devront être déduits à l'exception du secteur concerné par l'orientation d'aménagement dite "Escons - la Ville".