

ZONE U2**Article U2 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites**1. Dans l'ensemble de la zone :

- Constructions ou installations nouvelles ainsi que changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Constructions industrielles,
- Constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- Ouverture et exploitation de carrières ou gravières,
- Stationnement isolé de caravanes, terrains de camping caravanning, garages collectifs de caravanes, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
- Dépôts de véhicules ou de matériaux,
- La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural désignés au document graphique par un astérisque vert et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est interdite.

- Dans le secteur U2g, toutes les constructions autres que les équipements scolaires, sociaux ou logements sociaux.

La commune souhaite réserver ce secteur localisé stratégiquement à des équipements scolaires, sociaux ou logements sociaux

2. Dans le Secteur U2s et U2e :

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

- Locaux à usage d'entrepôt,
- Installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

3. Dans le secteur U2l

Le secteur U2l est concerné par une servitude de projet conformément à l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions sont interdites sauf celles autorisés dans l'article U2l-2.

Article U2 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :1 - Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface de plancher inférieure à 150 m², à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage des zones habitées,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales.
- 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 plancher d'extension de 150 m².
- La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La surface de plancher des entrepôts ne doit pas dépasser 100 m².
 - Les constructions ou installations à destination d'équipements, à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans les secteurs U2a et U2b :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, à condition que, en sus des dispositions des paragraphes ci-dessus :

- L'aménagement de ces zones U2a et U2b peut être réalisé, à condition qu'il respecte les prescriptions énoncées dans la pièce « orientations d'aménagement » et ainsi que dans le présent règlement.

3 - Dans les secteurs U2a et U2b

En plus des dispositions du paragraphe ci-dessus, pour les opérations d'ensemble de plus de 5000m² :

- Réponde à la règle de mixité sociale, conformément à l'article L.123-1-5 16°, du code de l'urbanisme. Une proportion de 20% des logements nouveaux créés devra être affectée à des logements sociaux locatifs

4 - Dans le secteur U2s :

- 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,
- Locaux utiles aux activités sportives,
- Les occupations et utilisations du sol qui sont strictement affectées aux équipements et services publics existant dans la zone.

5 - Dans le secteur U2l

Le secteur U2l est concerné par une servitude de projet conformément à l'article L123-2-a du Code de l'Urbanisme.

Dans cette "zone de servitude de projet", seules sont autorisées les constructions et installations d'une superficie inférieure à 80 m² ou les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude de projet a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation du présent PLU. A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

6 - Dans les secteurs à risques.

Les occupations et les utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

7 - Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural :

Leur restructuration, leur restauration, leur déplacement ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

8 - Dans le secteur U2g, seules sont autorisés les équipements scolaires, sociaux ou logements sociaux

La commune souhaite réserver ce secteur localisé stratégiquement à des équipements scolaires, sociaux ou logements sociaux

Article U2 - 3 : Accès et voirie

1. Accès :

Est interdit tout accès individuel direct nouveau sur la RD988, RD630 sauf usage lié à l'exploitation de la route.

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant 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 de tous les types d'usagers de la voie publique.

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

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, avec une largeur minimum de voie de 3,50m.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les rayons de braquage devront être supérieurs à 11 mètres. Les places stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les caractéristiques des voies mentionnées aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce 3.1) du présent P.L.U. devront être respectées.

Article U2 - 4 : Desserte par les réseaux

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.

2. Assainissement

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

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

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant (quand il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention par stockage provisoire des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre d'un dispositif adapté à

l'opération du terrain, à raison de 60 litres/m² de surfaces imperméabilisées (allées goudronnées, toitures, terrasses, etc....) ou infiltrées lorsque c'est possible.

4. Electricité

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

5. Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade et les systèmes de climatisation doivent être dissimulés en façade.

6. Collecte des déchets urbains :

Dans les nouvelles opérations d'ensemble, les aménagements devront être conforme aux prescriptions définies par les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article U2 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Non réglementé.

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies :
 - à l'alignement de l'emprise des voies suivantes : Avenue Rhin et Danube, Avenue Yves Bongars, Place du Plô, Faubourg St Marc, Avenue Pasteur, Rue Bazert, Chemin de Tapie, Avenue Charles de Gaulle (RD630) et Faubourg de Plaisance ;
 - à l'alignement ou en retrait de 5 mètres de l'emprise des autres voies.
2. Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies départementales et autoroutes à :
 - de l'A68 : à plus de 100 mètres
 - à 15 m de l'axe des voies départementales.
3. L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.
4. 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.

Dans le secteur U2g, toutes les constructions devront s'implanter:
 - soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
 - soit avec un retrait de 3 mètres minimum.

La commune n'est pas propriétaire de ces terrains, elle connaît la vocation future de ces zones mais les projets ne sont pas encore formalisés, pour ces raisons là les règles établies ne sont pas très strictes mais permettent une densification importante de ces zones le cas échéant.

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

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres pour les bâtiments ne dépassant 6 mètres, et sans être inférieure à 8 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.
2. La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 3 mètres jusqu'à l'égout du toit (ou 4,5 mètres hors tout) ou 3,30 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative et sur une profondeur maximale de 9 mètres.
3. Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
4. De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mère, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 3,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

Dans le secteur U2g, toutes les constructions devront s'implanter:

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum

La commune n'est pas propriétaire de ces terrains, elle connaît la vocation future de ces zones mais les projets ne sont pas encore formalisés, pour ces raisons les règles établies ne sont pas très strictes mais permettent une densification importante de ces zones le cas échéant.

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

Non réglementée.

Article U2 - 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article U2 - 10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit,
2. Dans le secteur U2e et U2s la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

Article U2 - 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.

A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, pourra être autorisé.

1. Façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

2. Divers :

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

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.

Les aires de stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisées 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.

Les eaux pluviales issues de parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public ou le milieu naturel.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation, 2 aires de stationnement par logement.
En sus, pour les opérations d'ensemble ou les groupes d'habitations : 1 aire pour 5 logements sera annexée à la voirie sans pouvoir regrouper plus de 4 aires de stationnement contigües ou à moins de 10 mètres les unes des autres.
Pour les collectifs, respect de prescriptions suivantes :
 - 1 aire de stationnement par 50 m² de surface de plancher, sans pouvoir être inférieure à 1 aire par logement.
 - 1 aire par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat
 - Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5 m² pour 4 logements.
2. Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente: 4 aires de stationnement et 2 places matérialisées pour les 2 roues pour 100 m² de surface de vente.
3. Pour les bureaux : 1 aire de stationnement et 1 place matérialisée pour les 2 roues pour 30 m² de bureau.
4. Pour les hôtels : 1 aire de stationnement par chambre.
5. Pour les restaurants : 1 aire de stationnement pour 10 m² de salle.
6. Pour les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement et 4 places matérialisées pour les 2 roues par classe.
7. Pour les salles de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.
9. En cas d'impossibilité architecturale de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces

obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé situé à moins de 300 m de l'unité foncière. En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser une participation à la commune que celle-ci pourra éventuellement utiliser pour la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme

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

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans les opérations d'ensemble, les plantations ne pourront réduire la largeur de la circulation piétonne à moins de 1 mètre et pour les circulations mixtes (piéton et cycliste) à moins de 2 mètres.
2. Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées pour être ombragées au mieux à raison d'un arbre pour 50m² réservés à cet effet.
4. Dans le cas de groupes d'habitations de plus de 4 lots, 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces communs autres que la voirie, distincts des aires de stationnement et de circulation, et autorisant le repos, le jeu ou la promenade.
5. Les bassins non couverts de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La pente des rives ne devra pas excéder 20% si sa profondeur excède 0,60 mètres. Ils pourront être assimilés aux espaces communs ci-dessus à condition qu'ils soient accessibles et aménagés pour le repos ou la promenade.

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

Non réglementée