

ZONE U2

Caractère de la zone U2 :

La zone U2 est une zone urbaine à caractère d'habitat récent en continuité du bourg, en comblement des dents creuses et en extension linéaire sous forme d'habitat individuel, mais aussi sous forme de lotissement.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE I-1 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.2 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- 1.3 - Le stationnement des caravanes isolées sur un terrain et toutes implantations d'habitats précaires et de mobiles homes.
- 1.4 - Les lignes aériennes sur les voies nouvelles de quelque nature que ce soit.
- 1.5 - Les exploitations agricoles.
- 1.6 - Les bâtiments industriels.

ARTICLE I-2 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation de constructions d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles de la section II et III pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article II-II-1 généralités.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans entre le sinistre et la date de permis de construire.
- 2.3 – Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension.
- 2.5- Les installations publiques ou privées soumises à autorisation, ou à enregistrement, ou à déclaration dès lors qu'elles sont non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- 2.6 - Les abris de jardins sont autorisés à raison d'un abri de jardin par unité foncière et avec une surface maximale de 15m².

SECTION II

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION I : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-I-1 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation et ses annexes, de services, d'artisanat doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer avec un maximum de 20 mètres.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul ;

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un recul identique à l'existant, et en continuité au minimum d'une façade existante.

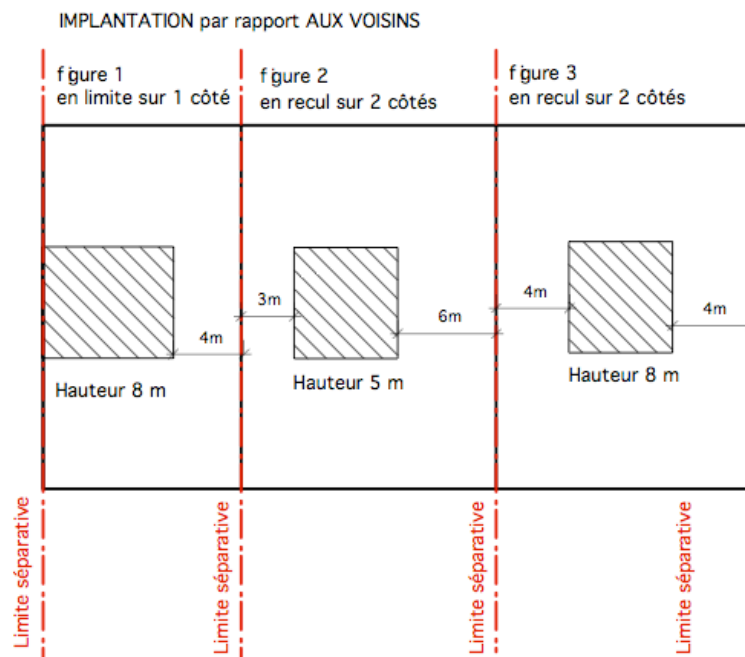
ARTICLE II-I-2 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en recul soit au maximum sur une limite de la parcelle. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardins seront implantés soit en limite, soit en recul.

Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul identique à l'existant et en continuité au minimum d'une façade existante.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE II-I-3 zone U2 - VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

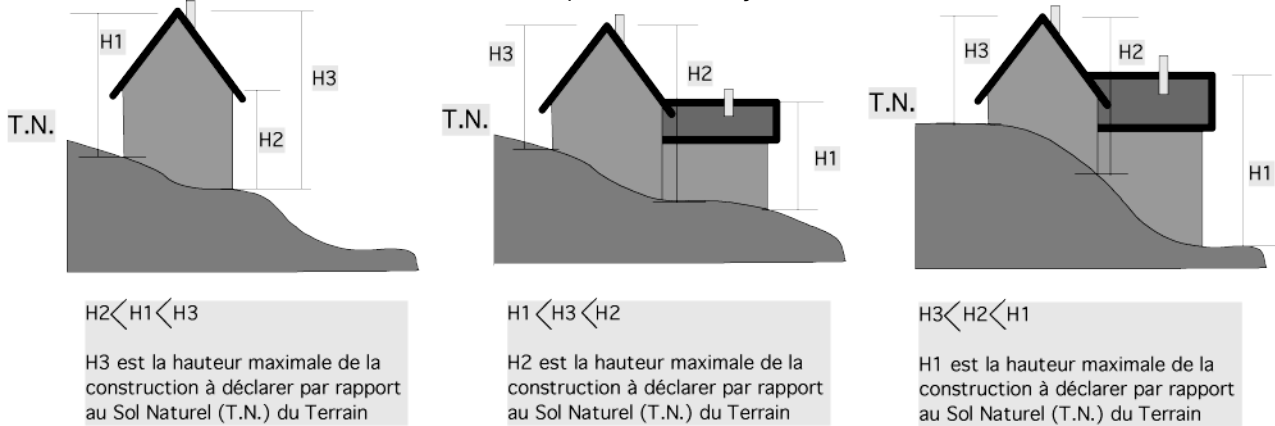
ARTICLE II-I-4 zone U2 - VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les édifices monumentaux ne sont pas assujettis aux règles ci-dessous.

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 9 mètres par rapport au terrain initial.
La hauteur des constructions nouvelles (pour les toitures terrasses) au point haut de l'acrotère ne peut excéder 6 mètres par rapport au terrain initial.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

Définir la hauteur de référence, schéma explicatif vue en façade :



SOUS SECTION II :
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE II-II-1 zone U2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**LES GÉNÉRALITES :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords de quelque nature qu'elles soient, doivent conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Le niveau de seuil du RDC des constructions doit être compris entre 0,50m et 1m par rapport au terrain initial dans les secteurs où les terrains sont susceptibles d'être inondés par des eaux de ruissellement.
Les équipements d'intérêt général peuvent déroger à l'article 9 .

LES FACADES :

- Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué (gratté fin ou taloché lissé).
- Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit (une teinte pour les murs, et une teinte pour les menuiseries) .
- La couleur des enduits doit être recherchée dans la tonalité de coloration générale du voisinage en se référant au nuancier joint en annexe du PLU.

- Les constructions non régionales, non locales et leurs architectures pastiches, (chalet Savoyard, maison Bretonne, mas de Provence...) sont interdites.
- Les bardages métalliques et de tôles sont interdits.
- Les pignons pourront être traités en ardoises, bardages bois, tuiles de terre cuite petit modèle de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre minimum de 55 tuiles au m², ou tout matériaux identiques dans l'aspect la teinte et le vieillissement.
- Les isolations par l'extérieur sont autorisées, à la condition d'être habillé par des matériaux reprenant les caractéristiques de la façade existante sur la façade principale donnant sur rue.

LES OUVERTURES :

- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un bandeau de 18 cm enduit lissé ou gratté dans la même teinte que l'enduit de la façade (les faux joints de pierres ne sont pas autorisés).
- Les fenêtres, les portes et tous les percements dans la façade pourront être accompagnés par un entourage de briques brun à rouge ou matériaux similaires dans la teinte et le vieillissement.
- Les volets roulants peuvent être admis dès lors que les coffres ne sont pas en saillie de la façade de la construction.

LES TOITURES ET LUCARNES

- La toiture est à deux pans minimum.
- La pente des toitures à plusieurs pentes est minimum de 45° degrés, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures à pente sont les suivants :
 - o en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
 - o en tuiles mécanique ou plates non vernissées à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 20 tuiles de teinte brun à rouge, la tuile noire est autorisée. (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - o La tuile claire, jaune, champagne... est interdite (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.)
 - o en matériaux identiques à celui de la construction existante.
 - o en bac acier non brillant et de teinte sombres, et plaques de fibre ciment teinte dans la masse de couleur sombre uniquement pour les constructions à usage d'intérêt général, les constructions nécessaires à l'exploitation de réseaux.
- Les matériaux de couverture autorisés sur les toitures terrasses sont les suivants :
 - o Toitures végétalisées.
 - o Toitures accessibles,
 - o Toitures avec étanchéité non accessibles
- Les percements en toiture sont :
 - Des lucarnes, engagées dans le mur, soit sur le versant du toit, les jambages des lucarnes sont à traiter dans le même matériau que la couverture, la construction qui les porte ou que les encadrement des autres ouvertures.
 - Des fenêtres de toit (Velux) sur la façade arrière.

LES CLOTURES :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures nouvelles ne peut excéder 2,00 mètres.

Les murs en panneaux de plaque de béton préfabriqué brut ou peinte ou engravillonnée ou en imitation pierre, sont interdits dès lors qu'elles donnent sur rue.

Les clôtures seront mixtes (grillage + haie ; poteaux + lisse + haie ; poteaux + grillage + haie ; soubassement + lisse + haie) et comporteront une haie vive suivant les préconisations de l'annexe paysagère.

Entre voisin, la clôture pourra être minérale, panneau de bois, murs en parpaing enduit dans la même teinte que la construction principale avec un chapeau en béton ou en brique de même couleur que celle existante sur la construction principale.

Les clôtures donnant sur la zone NJ et la zone A seront entièrement constituées soit de haies vives, soit de grillages à grande maille, soit de haies vives doublées de grillages à grande maille permettant le passages de la petite faune.

ARTICLE II-II-2 zone U2 - INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïque, bloc pompes à chaleur)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de construction de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés .

Tout arrachage de haies et éléments naturels identifiés aux plans de zonage au titre du L151-23 du code l'urbanisme est soumis à déclaration préalable.

Les places de stationnement seront constituées pour 50% de leur surface à partir de matériaux perméables (gravier, evergreen, pelouse).

SOUS SECTION III : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II-III-1 zone U2 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

SOUS SECTION IV: STATIONNEMENT

ARTICLE II-IV-1 zone U2 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Le nombre de places à réaliser sera calculé ainsi :

- en habitations :
2 places pour 100 m2 de surface de plancher et 1 place supplémentaire par tranche de 60m2 de surface de plancher supplémentaire
- en équipements (hors équipements scolaires et assimilés) :

1 place pour 4 personnes.

- en artisanat :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les extensions de construction à usage d'habitation existante, cette règle n'est pas applicable à la condition de ne pas supprimer le stationnement existant.

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

SECTION III

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMEMENTS RESERVES

SOUS SECTION I : DESSERTE PAR LA VOIRIE

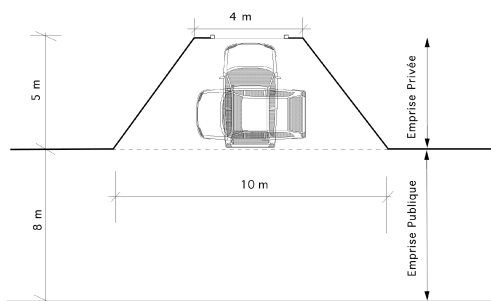
ARTICLE III-I-1 zone U2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Accès :

Les dessertes et accès individuels aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum. Dans le cas des murs recensés et préservés au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme, aucun recul n'est imposé.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures, le nouvel aménagement doit permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schéma Explicatif , vue en plan :



Voirie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

La largeur d'assiette des nouvelles voies de desserte ou d'accès, dès lors qu'elle dessert deux lots, ne pourra être inférieure à 8 mètres d'emprise dont 5 mètres d'emprise de chaussée en enrobé.

ARTICLE III-I-2 zone U2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLIQUES DE COLLECTE DES DECHETS

Toute opération de plus de deux logements sur la même unité foncière doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs et suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions dérogent à la précédente règle.

SOUS SECTION II : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE III-II-1 zone U2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

1.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation, d'activités ou de commerces doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

1.2 - Assainissement :

1.2.1 - Eaux usées :

Les réseaux et les raccordements répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

1.2.2 - Eaux pluviales :

Les réseaux réalisés répondront aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

1.3 - Autres réseaux :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, ainsi qu'aux autres réseaux (câbles, distribution de gaz, etc....à quand ils existent. En conséquence , des canalisations de branchements seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains y compris sur la partie privative.

Si le réseau d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement en limite de domaine privatif.