

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U2

La zone U2 est une zone d'habitation, de services et commerces, à densité diversifiée où peuvent coexister l'habitat individuel, l'habitat collectif aux côtés des services et activités sans nuisances. La zone peut également accueillir des équipements publics. Elle est périphérique à la zone U1. La zone U2 comporte des secteurs U2a correspondant aux trois hameaux isolés.

La zone U2 est concernée par le captage de « *la fontaine des prêtres* ». Ce captage fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique en date du 2 novembre 1989. Cet arrêté définit des prescriptions quant à l'occupation et l'utilisation du sol dans chaque périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) (cf. Annexes page 63)

La zone est concernée par le risque naturel inondation. Celui-ci est identifié sur le plan de zonage par une trame hachurée.

ARTICLE U2.1 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans toute la zone :

- Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanes soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés à l'urbanisation de la zone ou à un équipement public d'infrastructure
- Les dépôts de véhicules susceptibles de comporter plus de 10 unités sauf liées à un garage ou à une activité existante.
- Les installations classées à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article U2.2
- Dans le périmètre éloigné du captage d'eau potable, toute construction ou activité pouvant nuire à la qualité des eaux souterraines.
- Les éoliennes à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2.2
- Dans les zones couvertes par la trame « risque d'inondation » tout remblai est interdit, la réalisation de sous sols est interdite.

ARTICLE U2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir est exigé dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les abords des monuments historiques.
- Dans les emprises délimitées au plan de zonage, correspondant aux zones de bruit des infrastructures terrestres routières, les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2003 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation situés dans les secteurs affectés par le bruit.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologiques (cf. page 62 et le 6- Annexes- carte de recensement des contraintes archéologiques)
- Dans les zones délimitées au plan de zonage par une trame « Risque Naturel Inondation » l'obtention de l'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol pourra être subordonnée au respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Peuvent être autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles ne soient qu'une annexe indispensable au fonctionnement d'une activité.
- Les constructions à usage d'habitat sous réserve de respecter les articles suivants.
- Les installations classées quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre dans la limite de la surface hors œuvre brute détruite, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour le voisinage.

Dans les secteurs U2a :

Peuvent être autorisées les éoliennes directement liées à l'activité agricole.

ARTICLE U2.3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, toute parcelle doit disposer d'un accès direct sur une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation générale de caractéristiques suffisantes en rapport avec la construction projetée et permettant d'assurer la sécurité incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de sorte à ne présenter qu'un seul accès ou une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les véhicules de lutte incendie). Cette disposition ne s'applique pas aux voies existantes.

Dans le cadre de réalisation d'ensembles, les logements pourront ne disposer que d'accès piétons, avec la possibilité toutefois d'accès automobiles exceptionnels.

ARTICLE U2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : au sein des périmètres de protection du captage de la fontaine aux prêtres des prescriptions sont à respecter (cf. annexe page 63)

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales

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

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.

En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs devront mettre en place sous voirie les conduites nécessaires au raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au règlement sanitaire. L'évacuation des eaux usées peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. En l'absence de réseau, sont inconstructibles les terrains dont des caractéristiques (superficie, topographie, géologie...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel, que le projet de construction nécessite conformément au règlement sanitaire. Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Électricité – Téléphone

Les branchements de la construction en électricité et téléphone seront ensevelis.

ARTICLE U2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

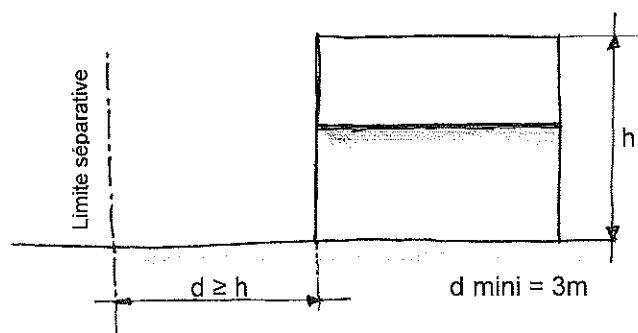
ARTICLE U2.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

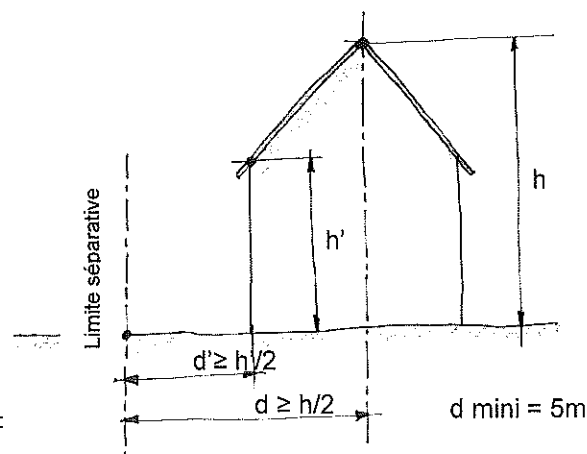
- A l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies. Toutefois, il pourra être exigé que les constructions s'implantent à un recul moindre, voire à l'alignement de fait lorsque le projet concerne une parcelle qui s'inscrit dans un ensemble de rues.
- Avec un recul d'au moins 10 mètres de l'emprise du domaine de la SNCF.
- Avec un recul d'au moins 35 mètres de l'axe des RN2 et RD966 en dehors des parties agglomérées (article R.111.5 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE U2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À défaut d'être implanté en limite séparative latérale, la distance de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à : la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres, lorsqu'il s'agit de mur pignon.

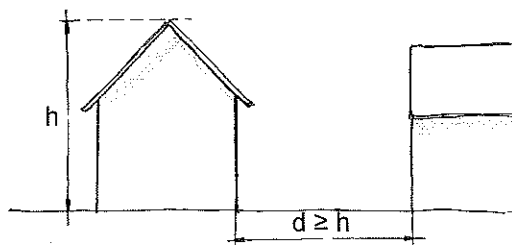


la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres lorsqu'il s'agit de façade.

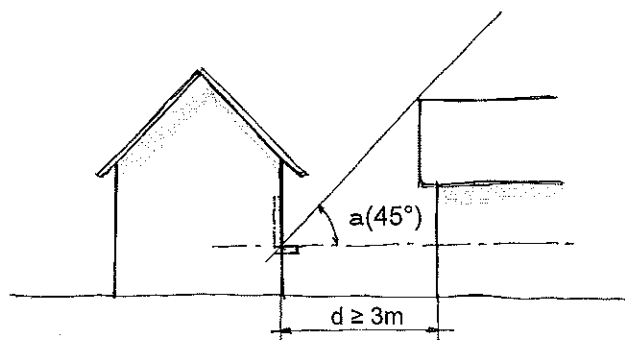


ARTICLE U2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.



Cette distance pourra être réduite sur justification qu'aucune baie éclairant une pièce principale ne soit masquée par une partie d'immeuble qui, à l'appui de cette baie, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Dans tous les cas cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.



ARTICLE U2.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Dans le secteur U2a :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE U2.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres à l'égout du toit et 16 mètres au sommet du bâtiment sans pouvoir excéder R + 3 + combles.

Toutefois, en cas de construction existante excédant cette hauteur, la reconstruction, l'extension et l'aménagement dans le volume et à la hauteur d'origine, sont autorisés.

Dans le secteur U2a :

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit sans pouvoir excéder R + 1 + combles

Toutefois, en cas de construction existante excédant cette hauteur, la reconstruction, l'extension et l'aménagement dans le volume et à la hauteur d'origine, sont autorisés.

ARTICLE U2.11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
Il s'agit toutefois de promouvoir une architecture innovante de qualité.

Rappel :

Dans les zones couvertes par la trame « Risque d'Inondation » du plan de zonage le niveau du rez-de-chaussée doit être supérieur aux cotes des plus hautes eaux connues.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- Toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc... ne s'intégrant pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale, tant du point de vue du volume que de l'harmonie des matériaux et des couleurs,
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Le volume des constructions :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnant et s'insérer harmonieusement dans le paysage existant.

Les constructions comportant un sous sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception technique, présenter l'entrée de garage en façade sur rue.

Les toitures :

Les bâtiments comporteront obligatoirement des combles à deux pentes avec un angle au minimum égal à 37° par rapport à l'horizontale et sans débordement latéral des pannes.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions possédant un caractère architectural exceptionnel et innovant.

Dans les quelques cas de pignons apparents, les deux versants ne seront jamais débordants de ces pignons.

Pour les couvertures, à l'exception de certaines toitures terrasses autorisées, le matériau utilisé doit être de l'ardoise. Elle sera naturelle ou artificielle de format 22 x 32 ou 40 x 24, pose droite et horizontale. Les matériaux de substitution présentant un aspect similaire à l'ardoise sont admis.

Les couvertures à faible pente des constructions non visibles de la rue situés dans les cours peuvent être réalisées en bac acier.

Les cheminées doivent être simples, massives, bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit ou comportent une paroi inclinée.

Ouvertures de toitures

Les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Les combles habitables seront éclairés exclusivement par des baies percées dans les pignons ou par des châssis de toit ou par des lucarnes.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes par rapport aux fenêtres des façades qu'elles surmontent.

Les châssis de toit seront à chaque fois que cela est possible axés sur les baies des étages inférieurs et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture, le plus près de l'égout. Ils seront encastrés dans la couverture et non pas en saillie.

Les murs

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel.

Le torchis, le bois, le grès, le silex sont des matériaux qui sont traditionnellement utilisés dans la construction depuis des siècles. Ils peuvent être utilisés dans la composition des murs.

Les façades exécutées dans d'autres matériaux seront enduites au moyen :

- d'un enduit gros à la chaux vive talochée,
- d'un enduit de substitution ayant le même grain et les mêmes couleurs que les enduits traditionnels.

Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les ouvertures

Les ouvertures créées, dans leur forme et leurs dimensions devront s'inspirer des caractéristiques des ouvertures des constructions traditionnelles de la ville.

Les menuiseries en PVC sont autorisées pour les bâtiments d'habitations. Toutefois elles doivent être de haute qualité et à profils fins.

Les volets roulants sont autorisés dans les conditions suivantes : en cas de construction neuve le caisson devra être intégralement à l'intérieur et non visible en saillie des menuiseries.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités dans des formes simples.

Les garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les toitures-terrasses sont admises pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèderaient pas la hauteur. Sinon les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein, ou d'un muret surmonté de grilles dans un rapport 1/3 - 2/3 (1/3 de la hauteur totale traité en muret et 2/3 de la hauteur totale traités en grille), d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2,60 mètres, lorsqu'il constitue un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines. Ce type de mur peut même être exigé lorsqu'il permet d'assurer la continuité du bâti sur la rue.

Les clôtures sur rue formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Dans les autres cas les clôtures peuvent être constituées en outre d'une haie vive d'espèces végétales locale doublée ou non d'un grillage ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale selon les règles édictées au § murs.

Les grilles, portails et portillons de clôtures seront traités dans des formes simples.

Lotissements et groupes d'habitations

Les règles du présent article s'appliqueront, sauf si un parti architectural différent (architecture contemporaine) est défini par les règles propres à ces opérations et applicables à l'ensemble.

Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les postes électriques de transformation seront traités dans l'harmonie architecturale du secteur dans lequel ils sont implantés.

Les paraboles pour la réception des chaînes de télévision seront installées de préférence, côté jardin ou côté cour, non visible depuis l'espace public. Elles ne pourront excéder la hauteur des faitages.

ARTICLE U2.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

D'autre part, il devra être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation

- Une place par logement

Pour les constructions à usage de bureaux

- Une place de stationnement pour 40 m² de la surface hors œuvre nette

Pour les constructions à usage de commerce de plus de 100 m² de surface de vente

- Une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente

Pour les hôtels

- Une place de stationnement par chambre.

Pour les lotissement ou les opérations groupées :

- Des places de stationnement publiques judicieusement disposées doivent être prévue à raison de 5 places au moins pour 25 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle régissant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE U2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces privés :

Les parties des parcelles libres de toute construction doivent être convenablement entretenues.

Espaces communs :

Les espaces libres, les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

ARTICLE U2.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet