

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Qualification de la zone : Zone urbaine mixte avec des grandes parcelles à densifier. Cette zone comprend le secteur du Coteau Fleuri ainsi que la portion déjà urbanisée de La Forge.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U2 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdites toutes occupations ou utilisations excepté celles prévues à l'article U2.

ARTICLE U2 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, y compris sous forme de gîte rural ou chambre d'hôte et d'hôtel.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement et sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200 m².

2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes : habitations, installations classées, activités artisanales, commerciales, ... ; sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changements de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.5 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.

2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.7 - Les installations type mobil home, habitat léger de loisir et assimilés, sont interdites sauf autorisation délivrée par l'autorité compétente et soumise à conditions.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U2 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.1.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès

3.1.3 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.4 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.5 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.6 - Les voies d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.1.7 - Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3 mètres depuis l'alignement.

3.1.8 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 5 mètres minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

3.2.3 - La largeur de chaussée des voies privées nouvelles ouvertes à la circulation publique ne sera pas inférieure à 5 mètres pour une emprise de 6,5 mètres.

ARTICLE U2 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

A défaut de réseau collectif d'assainissement, ou d'impossibilité technique de raccordement dûment constaté par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) ou tout organisme agréé en tenant lieu, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, dans le cadre de la réglementation en vigueur, selon les dispositions de l'article U-5.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Les eaux pluviales seront gérées sur chaque parcelle : elles ne devront pas ruisseler sur l'espace public ni sur les parcelles voisines.

4.3.2 - L'imperméabilisation des sols doit être limitée et maîtrisée.

4.3.3 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et visant à la limitation des débits d'eaux évacués sur une propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales générés par les opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.4 - Electricité

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles et opérations groupées, les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et dissimulés.

ARTICLE U2 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

5.2 - En secteur non raccordé au réseau d'assainissement collectif, la division de propriété doit assurer l'installation d'un système d'assainissement non collectif conformément aux prescriptions du service public d'assainissement non-collectif (SPANC).

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

6.1 - Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de l'une ou l'autre des maisons mitoyennes soit avec un recul de 5 mètres minimum avec les voiries et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 mètres dès lors qu'à l'alignement est inscrit une plantation classée au titre de l'article L151-19 et 15 mètres dans le cas d'un EBC.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées en conformité avec l'article 6.1 pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non de moins de 25 m² d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

6.4 - D'autres implantations pourront être admises :

- pour tenir compte du bâti existant, de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de la circulation.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disposées sur des terrains de faibles dimensions.

ARTICLE U2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions d'habitation devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative avec une autre zone U.
Dans le cas où la parcelle voisine est inscrite en zone A ou N il n'est pas fixé de prescription spécifique.

7.3 - Des reculs inférieurs à 5 mètres, mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment, pourront être autorisés :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- pour les extensions mesurées des bâtiments principaux, les annexes jointives ou non de moins de 25 m² d'emprise au sol, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.4 - Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins :

- 15 mètres de la limite séparative d'un EBC.
- 10 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions principales.
- 5 mètres de la limite séparative d'une plantation classée au titre de l'article L151-19 pour les constructions annexes.

ARTICLE U2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

ARTICLE U2 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est de 40% maximum.

ARTICLE U2 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse, ni une hauteur au faîtage supérieure à 10 m.

10.2 - La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions et des installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est fixée à la hauteur prescrite en 10.1 majorée de 3 mètres.

10.3 - Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 - Des dépassements de hauteur à l'égout de toiture pourront être autorisés pour les éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

10.5 - Les extensions et annexes ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation.

10.6 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

ARTICLE U2 11 - Aspect extérieur

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non l'inverse.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve de présenter un acrotère d'au moins 20 cm entre le sommet de l'acrotère et le plan de la toiture.

11.3.2 - Les toitures mono pentes, à deux pentes et les toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - Les toitures à deux pentes doivent présenter des débords de toiture de 30 cm minimum par rapport aux murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Pour les constructions d'habitation, tous les matériaux de couverture sont autorisés excepté les tôles ondulées.

11.4.2 - Les constructions annexes, jointives à la construction principale, doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à cette dernière.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes non jointives, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - Pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.5 - L'acier, le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.6 - L'emploi de matériaux de fortune ou de récupération (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.7 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade visible depuis l'espace public.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5.4 - Les verrières sont autorisées.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, doivent être encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une bonne intégration, la discrétion étant nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc.

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

11.6.5 - Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et systèmes de climatisation ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fond.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) à condition d'assurer une harmonie d'ensemble.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

• Pour les habitations

11.7.4 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.4 - Les couleurs vives et les couleurs pastelles sont autorisées.

• Pour les bâtiments à usage d'activités, de services, commerces, bureaux, et les équipements public

11.7.6 - L'emploi de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.7 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.8 - L'emploi du bois en bardage (clins) ou de l'aluminium est encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.9 - Les annexes, les extensions et les vérandas de styles contemporains sont autorisées.

- Divers

11.7.10 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

b) Ouvertures en façades

11.7.11 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.12 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, sauf dans le cas d'un règlement de lotissement. Toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'une haie composée de végétaux d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, situé à l'intérieur de la propriété et sans empiéter sur le domaine public.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - La hauteur maximale des haies de clôture est fixée à 1,80 mètre. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis).

11.8.4 - La hauteur des haies en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 mètre.

11.8.5 - La hauteur des haies en fond de parcelle ne devra pas excéder 1,80 mètre dès lors que la parcelle mitoyenne est en zone U. La hauteur des haies ou des alignements d'arbres en limite séparative avec une zone A ou N n'est pas limitée.

11.8.6 - Les murs en béton non recouverts d'un enduit sont interdits.

ARTICLE U2 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

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

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitat : 2 places de stationnement par logement

12.2.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher pour la partie bureau.

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou production.

12.2.3 - Pour les activités de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

12.2.4 - Pour les commerces : jusqu'à 200 m² de surface de vente, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.2.5 - Pour les hôtels : 1 place par chambre.

12.2.6 - Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.

12.2.7 - Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créée.

12.2.7 - Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de places de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion intégrée des eaux pluviales. Des solutions alternatives douces de dépollution seront à installer et à entretenir.

ARTICLE U2 13 - Espaces libres et plantations

13.1 - La définition des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons sauf traitement des sols imperméables,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massifs, arbres, potager, ...),
- les toitures végétalisées.

13.2 - La définition des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.4 - Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.5 - Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

13.6 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations de qualité existantes.

13.7 - Les EBC figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les haies et alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

13.9 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.10 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE U2 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes, devra être privilégié.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur ne sera pas autorisée sur les bâtiments classés au titre de l'article L151-19.

ARTICLE U2 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.