

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Cette zone constitue la transition entre l'espace central de la commune et les quartiers périphériques. Elle a pour vocation d'accueillir une pluralité de fonctions : équipements publics, habitations, commerces et activités à condition de préserver l'équilibre du cadre de vie.

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

Article U2 -1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées en U2.2
- 1.2 Les lotissements à usages d'activités.
- 1.3 Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois, sans toutefois interdire l'aménagement de terrains destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés, à l'exception des déchetteries contrôlées.
- 1.7 Les installations de type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

Article U2 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Les opérations de 5 logements et plus devront intégrer un minimum de 30% de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités artisanales et les installations classées sauf celles interdites en 1.5 et 1.6 ainsi que les constructions à usage industriel, peuvent être autorisées, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement du site et la qualité de son environnement. 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.
- 2.3 Peuvent être autorisés pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants
 - les annexes, jointives ou non, de faible importance
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée
 - les ouvrages techniques, dont les installations de type « éoliennes », nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- 2.4. A moins de 250 m du bord de la plate-forme de la chaussée de la RN 14 classée en catégorie 2 et 3 et de 100m du bord des RD 138 et RD 95 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi bruit du 9 janvier 1995, au décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, à l'arrêté du 30 mai 1996.

- 2.5 Est autorisé le changement de destination des habitations en activités sous réserve que ces activités 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.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article U2-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.2 Voirie

- 3.2-1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2-2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2-3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

Article U2-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau). En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être conservées et éliminées à l'intérieur de la parcelle.

Article U2-5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Lorsqu'il n'existe pas de dispositions portées aux documents graphiques :

- 6.1 Les constructions devront être, soit implantées à l'alignement, soit en respectant un alignement de fait, soit observer un recul de 3 m minimum. Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement opposé existant devra être respecté.
- 6.2 Le long de la RD 6014, l'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 15 m
- 6.3 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

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

- 7.1 L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions, ou parties de constructions, n'excédant pas 3 m de hauteur telle que définie en 10.1. Dans le cas, d'implantation en limite et s'il existe une haie en limite séparative ou sur l'un des fonds mitoyens, un recul nécessaire à la conservation de la haie, au moins égal à 1 m pourra être prescrit.
- 7.2 Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, ou parties de constructions, excédant 3 m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à 3 m sera respecté.
- 7.3 Pour les autres constructions excédant 3 m à l'égout ou à l'acrotère, un recul au moins égal à cette hauteur devra être respecté avec un minimum de 3 m.
- 7.4 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Par dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles d'implantations s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U2-9 Emprise au sol

La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder le tiers de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière. Les débords de toitures, les auvents ne constituant que des avancées de toitures, les terrasses non couvertes de plain pied avec le rez de chaussée, les acrotères, bandeaux, corniches, marquises ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol.

Article U2-10 Hauteur des constructions

- 10.1 La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction. Cette hauteur ne doit pas excéder :
 - pour les constructions d'habitation: 9,5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère, ni 4 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction, ni une hauteur au faitage supérieure à 12 m.
 - pour les autres constructions : 7 m. à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 m. au faitage.
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,20 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.

Article U2-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est limité de telle sorte que le volume bâti qui en résultent soient compatibles avec le cadre environnant notamment dans les proportions par rapport aux constructions du tissu urbain avoisinant.

Toitures :

- 11.8 Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites :
- 11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.8.3 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures
- 11.8.4 Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas :
- aux projets présentant une recherche architecturale de qualité et / ou aux projets qui intègrent une volonté de développement durable,
 - aux constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
 - aux établissements publics,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle à l'exception du "rouge-orangé vif".
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.12 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.15 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.16 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.17.1 La hauteur maximum des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages est fixée à 2 m.
- 11.17.2 Sur rue, les clôtures grillagées de plus de 1,50 m devront obligatoirement être doublées de haies végétales. Dans la ZAC du Val Thierry, les clôtures de haies vives ne peuvent être doublées à l'extérieur par un grillage.
- 11.18 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.19 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.20 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

Article U2-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement pour les studios, T1 et T2. Sauf impossibilité technique, sauf éventuellement dans le cas de places de stationnement groupé, la place sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
 - 2 places de stationnement à partir d'un T3. Sauf impossibilité technique, sauf éventuellement dans le cas de places de stationnement groupé, une place sur deux sera réalisée soit en sous-sol soit à rez-de-chaussée couvert
 - 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 35 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
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 35 m² de surface de plancher
- Pour les commerces alimentaires :
- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
 - entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
 - à partir de 600 m² : 3 places pour 10 m² de surface de vente.
- Pour les commerces non alimentaires : 1 place pour 40m² de surface de plancher

- 12.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions visées à l'article 2.2 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.
- 12.3 Pour les autres constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.
- 12.4 En complément des prescriptions ci-dessus des aires de stationnement de camions ou de véhicules de livraisons peuvent être exigées en fonction de la nature des activités.

Article U2-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 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 même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U2-14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.