

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

Caractère de la zone U2 :

La zone U2 est une zone urbaine à caractère d'habitat récent et d'habitat ancien au caractère urbain distendu. Elle regroupe l'urbanisation des hameaux et l'urbanisation récente périphérique du Bourg de Heubécourt

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 zone U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE 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 public et nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui impliquent des règles de constructions particulières, les règles 3 à 13 pourront ne pas être opposables sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté et respectent l'article 11.1 au 1er alinéa.
- 2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre dans un délai de 10 ans entre le sinistre et le dépôt de permis de construire : en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront ne pas être opposables si les dispositions qu'ils décrivent rendent la reconstruction impossible ; concernant l'article 11, la reconstruction devra présenter des améliorations, même partielles, si l'état antérieur ne respectait pas cet article.
- 2.3 - Les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les éoliennes d'une hauteur inférieure à 8 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel et à la condition d'être implantée au sol.
- 2.5 - 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.
- 2.6 - Toutes les constructions nouvelles ou extensions de constructions dans le secteur soumis aux risques d'inondations par ruissellement des prescriptions visant à mettre ces constructions hors d'atteintes des eaux pourront leur être imposées pour limiter leur exposition aux risques.

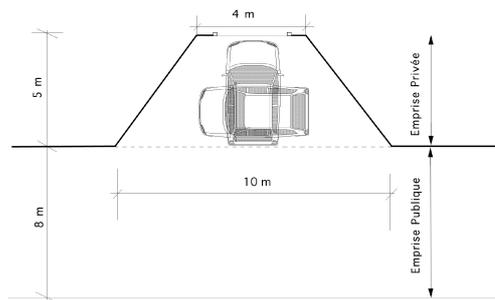
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 zone U2 - ACCES ET VOIRIE

Les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 5 mètres minimum.

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 :



Dans le cas où la construction existante est située à - de 5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

3.1 - Accès :

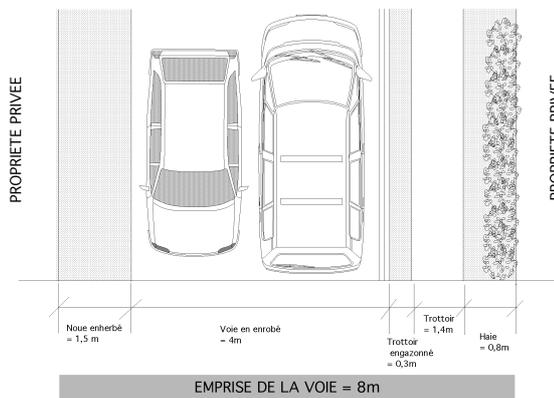
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé, d'une assiette au moins égale à 8 mètres de largeur, sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil (afin qu'en cas de lotissements, les constructions puissent être desservies par la collecte des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre l'incendie....).

3.2 - 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 ne peut être inférieure à 8 mètres dès lors qu'elle dessert deux lots.

Schéma explicatif, vue en plan :



ARTICLE 4 zone U2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Eau :

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

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - 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.

4.2.2 - Eaux pluviales :

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

Pour toutes les constructions nouvelles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'assainissement des eaux pluviales sur la propriété.

4.3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution - Eclairage public :

Toute construction à usage d'habitation, d'activité, doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant de téléphone, de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

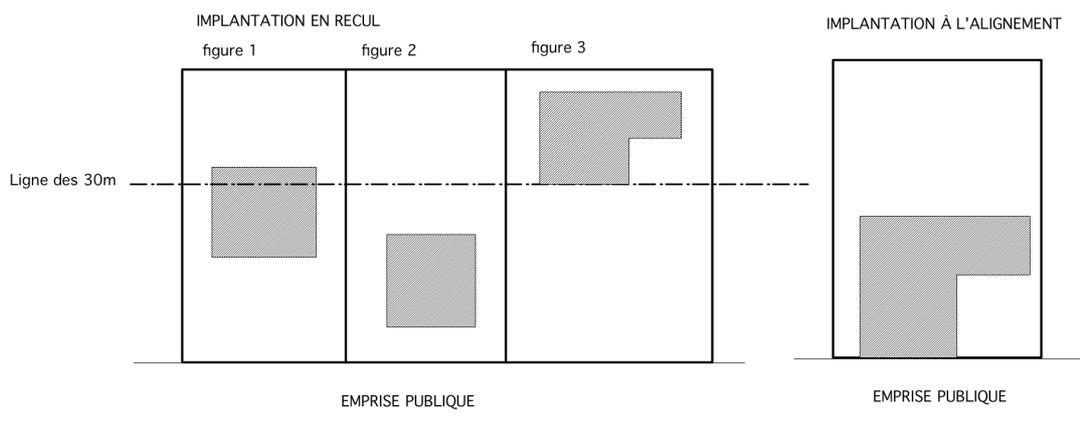
ARTICLE 5 zone U2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement soit en recul. Lorsqu'elles sont implantées en recul, la limite du point le plus rapproché de la construction depuis l'emprise de la voie publique sera en recul maximum de 30 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



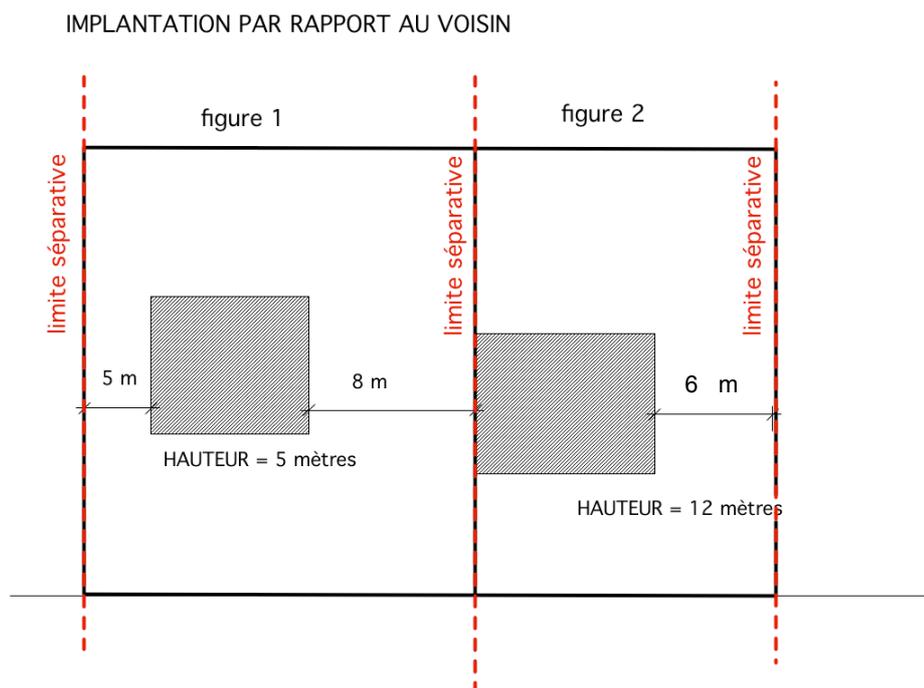
Dans le cas d'extension de constructions existantes ne respectant pas cette règle, cette règle n'est pas applicable.

ARTICLE 7 zone U2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limites séparatives soit en recul des limites séparatives 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 doit être au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux ($d=h/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

Schéma explicatif, vue en plan :



Les abris de jardins tels que définis à l'article 11.5 d'une superficie inférieure à 12m² pourront être implantés en fond de parcelles, derrière les constructions, tout en dérogeant à la règle ci-dessus énumérée, ils seront implantés soit en limite, soit en recul.

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

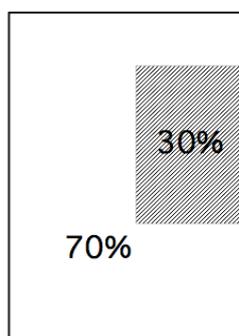
Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 9 zone U2 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation et liées à l'habitation ou des extensions ne peut excéder 30% de la surface du terrain objet de la demande.

Schéma explicatif, vue en plan :

Propriété privée
le bâti représente les 30%
d'emprise au sol maximum,
du terrain objet de la demande



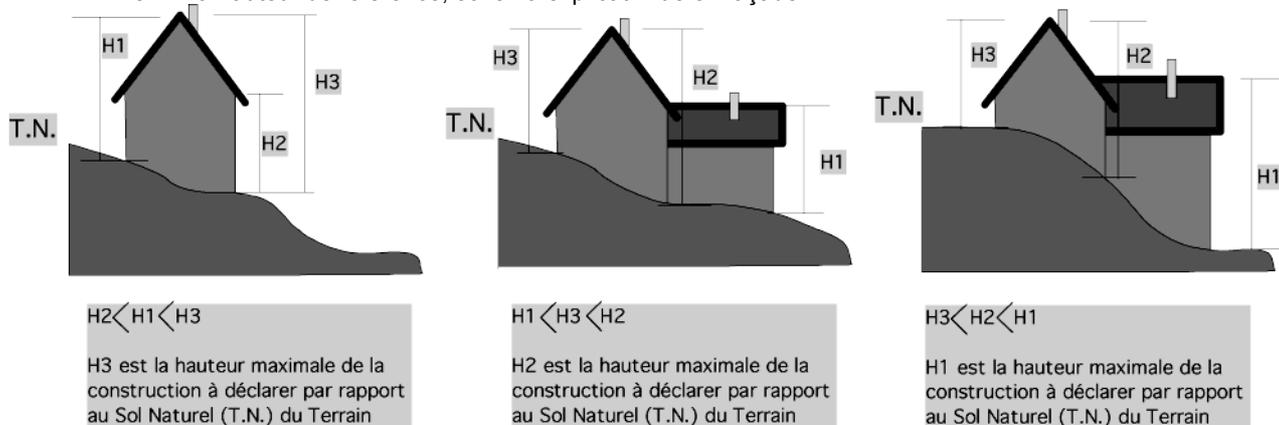
Pour les autres activités, cette emprise est portée à 40% de la surface du terrain objet de la demande.

ARTICLE 10 zone U2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles au faîtage ne peut excéder 8 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.

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

**ARTICLE 11 zone U2 - ASPECT EXTERIEUR - TOITURES - CLOTURES**

En cas de reconstruction après sinistre, dans la mesure où la construction ne respectait pas l'article 11, des améliorations en matière d'aspect extérieur, toitures, clôtures pourront être imposées et ce afin de garantir une meilleure insertion avec les constructions environnantes.

11.1 - Aspect extérieur :

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.

11.1.1 - Les revêtements de (leurs) façades doivent faire l'objet d'une composition architecturale avec le paysage et les constructions environnantes, le blanc reste à proscrire. Les constructions et les architectures pastiches, non régionales sont interdites (chalet savoyard, mas de Provence, maison bretonne...)

Les matériaux de revêtement à employer sur les façades des bâtiments et annexes sont :

- 1 - Les enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée ou d'aspect identique, les matériaux minéraux et en général les matériaux naturels et leurs ersatz.
 - Les parpaings d'aggloméré ne sont autorisés que s'ils sont revêtus d'une couche de finition (enduit)
- 2 - Les essentages ou vêtements de briques, de bois lasurés ou peints.
 - Les essentages de panneaux solaires (photovoltaïques)

11.1.2 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 100 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Le stationnement en sous-sol et les descentes pour garage en sous-sol sont interdits.

11.1.3 - Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.....) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte et réalisé dans les mêmes matériaux que la construction qui les porte.

11.2 - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal à usage d'habitation sont au minimum à deux pentes. Les extensions des constructions existantes auront une cohérence architecturale avec la construction existante, si elles sont d'une surface créée inférieure à 20m² et non visible du domaine public, elles pourront être à une pente.

11.2.1 - Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :

- en ardoises naturelles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.

- ou en tuiles de terre cuite, petit modèle, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 22 tuiles ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.
- La pente des toitures sera comprise entre 30° et 40°, exceptée dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
- Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm lorsque la construction est en limite séparative les toitures seront débordantes sur les quatre faces du bâtiment lorsque la construction est en retrait de toutes les limites séparatives.

11.2.2 - Pour les équipements à vocation publique, les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

11.2.3 – Les percements en toiture sont soit des lucarnes, soit des fenêtres de toit. Les fenêtres de toit et les capteurs solaires s'inscriront dans la pente de la toiture.

11.3 - Clôtures, Murs :

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 sont interdits. Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge formant clôtures, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

11.3.1 - Les clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voiries automobiles sont soit :

- végétales accompagnées ou non de grillage vert sur poteaux métalliques verts, telles que décrites à l'annexe paysagère
- mixtes : minérales et végétales avec un soubassement de 80cm maximum de hauteur réhaussé de poteaux, de lisses ou de grillages métalliques verts, telle que décrite à l'annexe paysagère.

11.3.2 - Les clôtures autorisées sur propriétés voisines, sont soit :

- minérales et répondent aux prescriptions de l'article U 11.1.1.
- végétales ou mixtes : minérales et végétales. Elles peuvent être accompagnées de grillage vert sur poteaux métalliques verts ou de bois doublés de haies vives, telles que décrites à l'annexe paysagère.

11.4 - Vérandas :

Elles doivent respecter les termes de l'article U 11.1

Les surfaces transparentes ou translucides des vérandas seront entièrement constituées de produits verriers ou similaire. La pente de toiture sera au minimum de 10°.

11.5 - Abris de jardin :

Ils doivent respecter les termes de l'article U 11.1.

La hauteur est de 3 mètres au faitage maximum. La surface créée maximale est de 12 m²

11.6 - Eléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique. D'une manière générale la préservation prendra en compte les éléments suivants :

11.6.1 - Percements: La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

11.6.2 - Façades: Les murs en pierre de taille, silex, colombages, briques ou torchis prévus pour être apparents doivent être préservés.

11.6.3 - Toiture : la réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11.6.4 - Les murs existants constitués de maçonnerie de pierres et de briques et de silex, de bauge.... formant clôtures et recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne peuvent être démolis sans une déclaration préalable.

ARTICLE 12 zone U2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 : 3 places pour 60 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) selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.

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

ARTICLE 13 zone U2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Pour toutes constructions nouvelles, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 60% de la surface de la propriété.

13.1.1 - Ces espaces verts seront constitués, haies non comprises:

- 1- d'une couverture végétale au sol, de gazon, de plantes couvrantes, de plantes maraîchères et potagères.
- 2- d'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 1000 m2 d'espaces verts,
- 3- d'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 100 m2 d'espaces verts.

13.1.2 - La réalisation de ces plantations devra répondre aux dispositions de l'article U 11.1

13.2 - Les plantations devront respecter les dispositions prescrites aux annexes paysagères.

13.3 - Les éléments recensés au titre du 7°alinéa du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont identifiés aux plans de zonage et en annexe du règlement ainsi que l'objet de la préservation qui s'applique.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 zone U2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour ce secteur.

SECTION IV – GRENELLE II – OBLIGATIONS IMPOSÉES

ARTICLE 15 zone U2 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE 16 zone U2 – INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions particulières