

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone U2

Les zones U2 correspondent aux extensions urbaines, composées d'une urbanisation de plus faible densité et de type résidentiel, dont une partie fonctionne avec un assainissement individuel.

La zone U2 comporte une zone inondable identifiée par une trame sur les documents graphiques.

ARTICLE U2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage agricole et industriel.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers.
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone inondable, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne respectent pas les dispositions du PPRI.

ARTICLE U2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements de sols dès lors qu'ils sont rendus nécessaire par la réalisation du projet où qu'ils participent à l'amélioration de l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, ainsi que les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles soient non nuisantes vis-à-vis du voisinage.

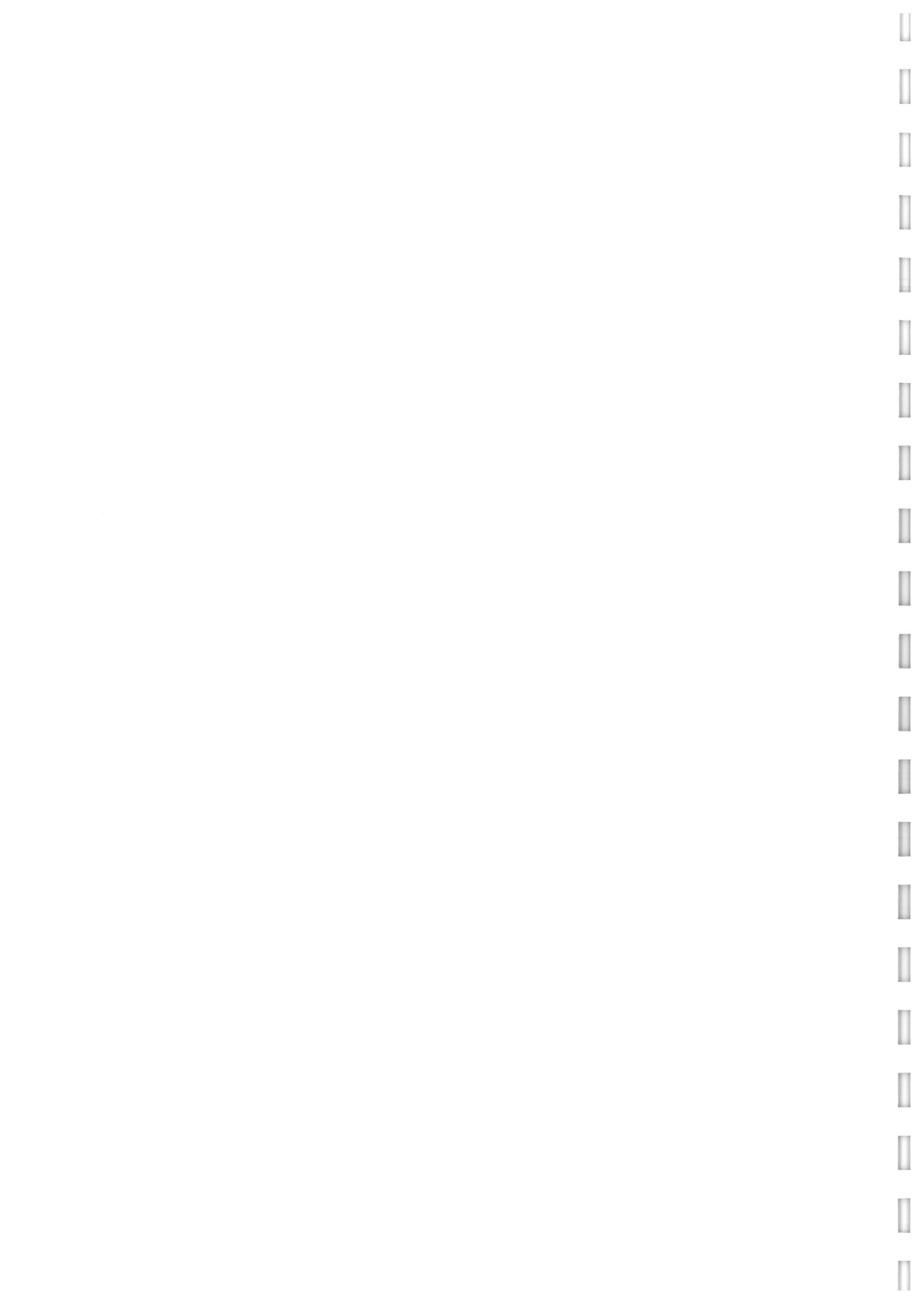
ARTICLE U2 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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



2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément (par exemple : palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 11 m de diamètre intérieur).

ARTICLE U2 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

a) Eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les constructions ou installations doivent être obligatoirement raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les eaux usées non domestiques doivent subir un prétraitement avant rejet au réseau, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas contraire, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les règles de collecte et de traitement des eaux pluviales sont définies en fonction de la superficie du terrain concerné par l'opération d'aménagement ou de construction projetée :

Pour les terrains d'une superficie inférieure à 2 500 m²

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m² et inférieure à 1 hectare

Il est fixé un débit de fuite maximum de 10 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

Pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare

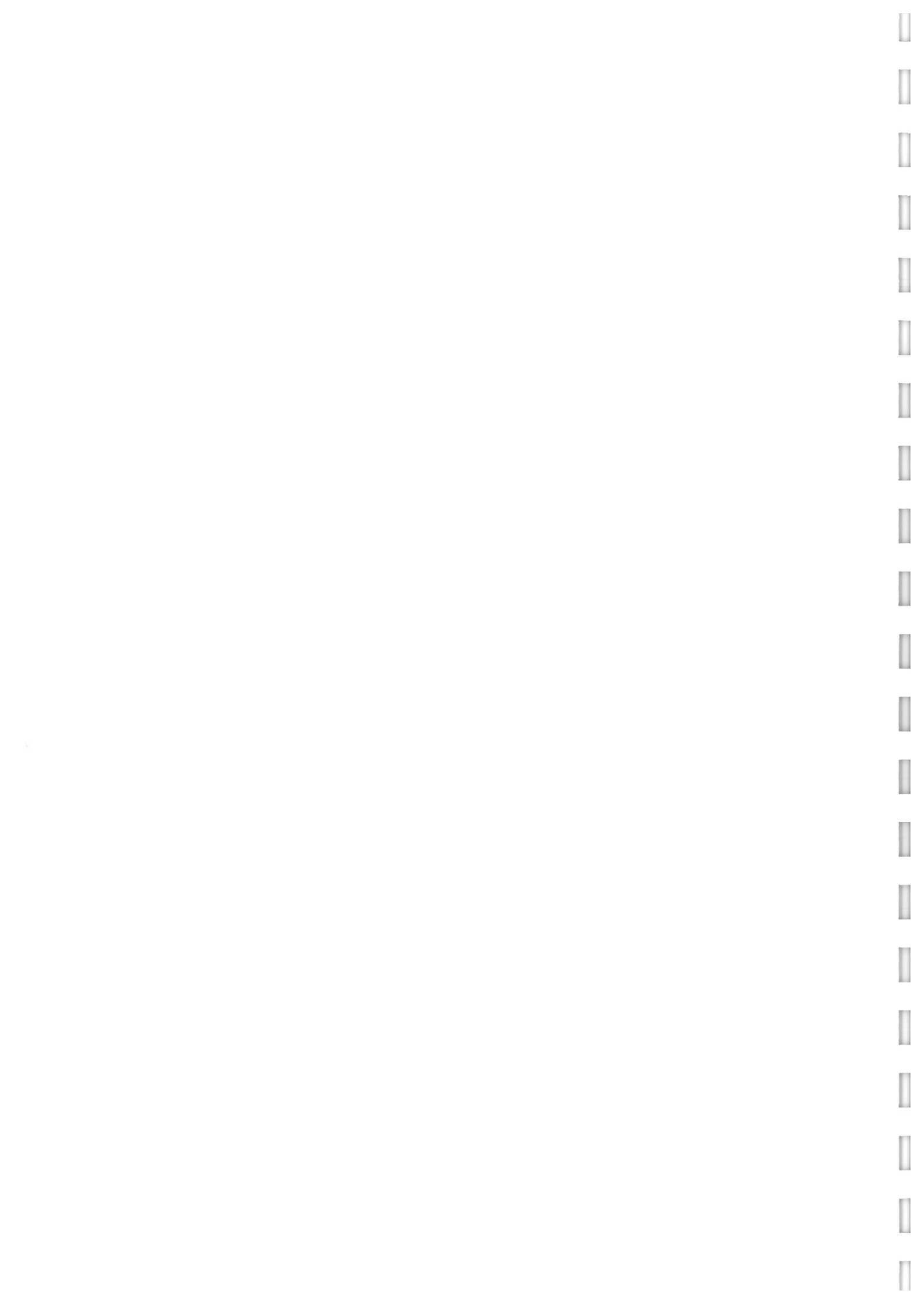
Il est fixé un débit de fuite maximum de 3 l/s/ha en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collectif lorsqu'il existe soit vers un exutoire naturel.

3- Electricité, éclairage :

Les opérations d'ensemble doivent comporter un réseau électrique en souterrain et un éclairage public en concertation avec la collectivité.

ARTICLE U2 5 - Superficie minimale des terrains constructibles :

La superficie de la parcelle constructible doit être suffisante pour la mise en place de l'assainissement individuel.



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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies
- soit à 8 mètres minimum en retrait de l'axe des voies et emprises publiques.

Pour le chemin de Péraudy, les constructions doivent être édifiées à 8 mètres minimum en retrait de l'axe de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant par rapport aux autres constructions adjacentes, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (du sol naturel au faitage) et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un retrait différent de ceux prévus ci-dessus, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre à celles prévues au règlement, sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

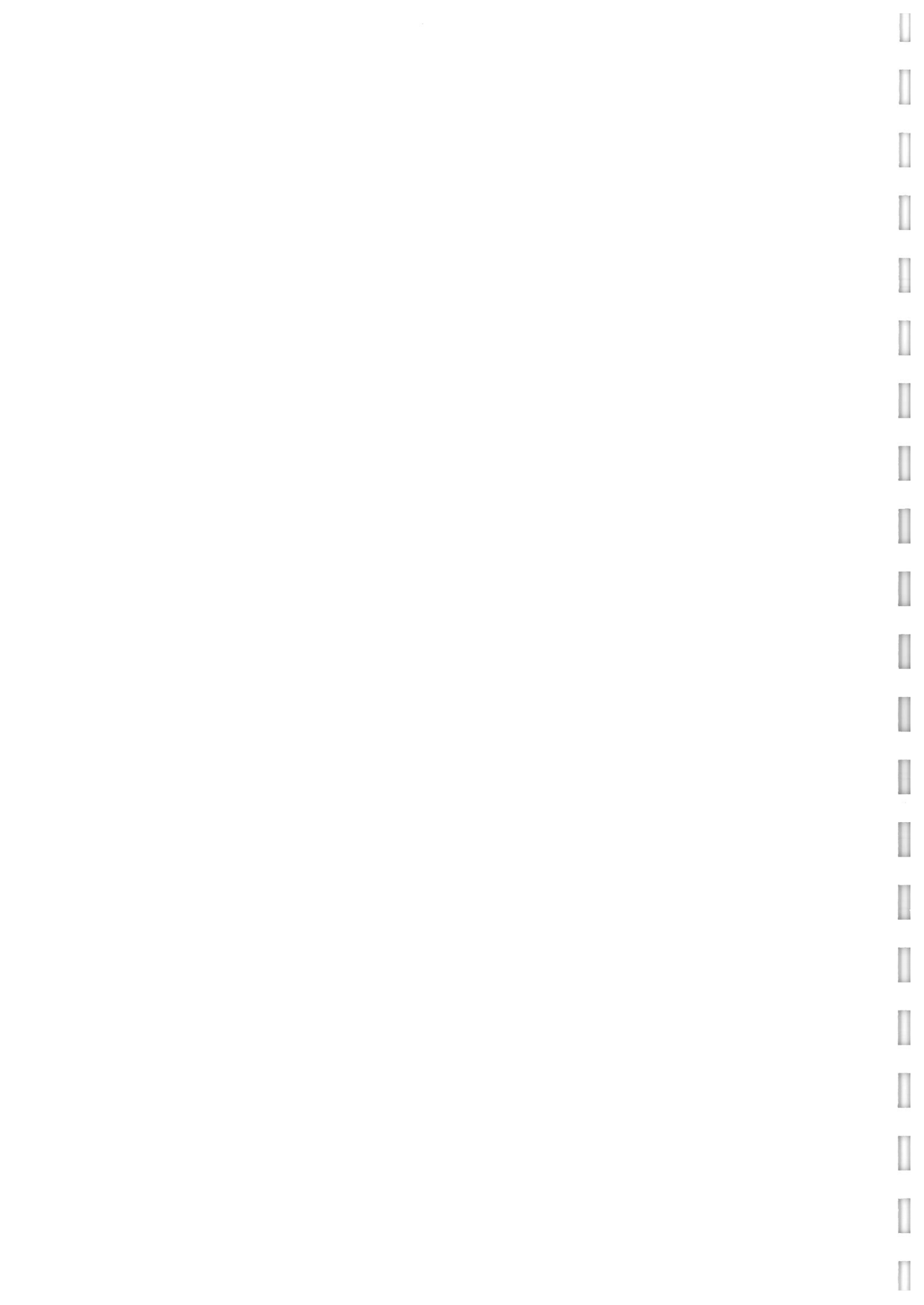
ARTICLE U2 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U2 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.



ARTICLE U2 11 - Aspect extérieur des constructions :

Généralités

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Les constructions d'architecture typiquement étrangère à la région sont interdites (chalet savoyard, etc.).

Les constructions doivent respecter les règles ci-dessous :

Enduits et parements des constructions et des clôtures

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est strictement interdit. Les enduits devront respecter les teintes des terres et pierres naturelles locales.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellé ou en cas d'utilisation de dispositif à claire voie ou faux claire voie. L'aspect en rondins empilés est interdit.

Couvertures

Les toitures traditionnelles :

Les toitures des constructions principales devront être à versants dont la pente sera de l'ordre de 30 à 35 %.

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture, donc à respecter la pente existante.

Les couvertures des constructions principales devront être réalisées en tuiles canal ou similaire (toutes les teintes de rouge).

En l'absence de génoise ou cordon, les toitures doivent comporter un débord en façade d'au moins 30 centimètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente et les matériaux pourront être différents à ceux du bâtiment agrandi.

Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

2

