

Titre II – Disposition applicables à la zone Urbaine

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uh

(Extrait du rapport de présentation)

La zone Uh correspond aux secteurs de hameaux. Les orientations du PADD affirment les principes de centralité, d'un pôle d'urbanisation organisé autour des équipements publics et d'une volonté de favoriser l'urbanisation sur les secteurs desservis en assainissement collectif. En ce sens, l'objectif est de ne pas permettre à de nouvelles constructions de s'implanter, mais juste de permettre à ce qui existe de se maintenir.

Certains secteurs sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 29/08/2007 et par l'arrêté R111-3 valant Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 23/06/1976. Dans ces zones, le PPR s'impose au PLU. Le pétitionnaire est tenu de respecter les prescriptions qui y figurent

Certains secteurs sont concernés par des périmètres d'aléas.

Ces secteurs sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

Secteurs de bruit : les secteurs affectés par le bruit devront respecter les isolements acoustiques conformément l'arrêté n°2011-322-0005 du 18/11/2011 joint en annexe du PLU ou conformément à toute législation ou règlement postérieur.

Un sous-secteur Uhc est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Uhc, la réalisation ou mise aux normes d'un système d'assainissement autonome est soumise à une étude au cas par cas.

Un sous-secteur Uha est créé pour définir une filière d'assainissement spécifique. Ainsi dans les secteurs Uha, la réalisation ou mise aux normes d'un système d'assainissement autonome est soumise à condition.

ARTICLE Uh1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- 1- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier.
- 2- Les bâtiments à usage agricole ou forestier
- 3- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein-air dans l'attente de leur commercialisation.
- 4- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 5- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement
- 6- Les ouvertures de carrières
- 7- Les hébergements hôteliers
- 8- Les industries et entrepôts
- 9- Les constructions et installations à usage commercial et l'artisanal

- 10- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et les habitations légères de loisir.
- 11- Les constructions et installations à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées en art Uh2

ARTICLE Uh2 – : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions, aménagements, ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement, dès lors qu'ils s'insèrent dans le paysage
2. L'extension des constructions existantes à usage agricole ou artisanale est autorisée à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.
3. L'extension et l'aménagement des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher dans la mesure l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public et le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
4. Sont autorisées, trois annexes d'une superficie cumulée de 20 m² de surface de plancher si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.
5. En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions et leur site repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction nouvelle, réhabilitation, modification ou extension de construction existante, sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.
6. Pour les secteurs indicés P1 au plan de zonage :
Les aires de stationnement sont autorisées si des protections contre l'impact des blocs sont mise en place.

ARTICLE Uh3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de contraintes liées au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Tout accès au droit d'une intersection de deux voies est interdit. Par ailleurs, une distance de 5 mètres peut être imposée entre le bord de l'accès et l'intersection.

ARTICLE Uh4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution

d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toute construction ou installation, faisant l'objet d'un aménagement ou d'une extension, doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités industrielles ou artisanales dans le réseau public peut être subordonnée à un traitement approprié en accord avec le service assainissement.

En zone Uhc, l'assainissement se fait de manière autonome après réalisation d'une étude au cas par cas.

En zone Uha, la réalisation d'un système d'assainissement autonome est soumise à condition du service gestionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales sans aggraver la situation antérieure. Les eaux pluviales, doivent être traitées à la parcelle.

Electricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur les parties privatives. En partie publique les branchements se feront de préférence en sous-terrain.

ARTICLE Uh5 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uh6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'emprise publique de 3 mètres minimum.

Ces règles s'appliquent au corps principal des bâtiments. Leur encorbellement, saillie de toiture, escalier extérieur non fermé, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

ARTICLE Uh7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés :

- Soit jouxtant au minimum une limite séparative, sur une longueur maximale de 15 m.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2$ avec 3 m mini), exception faite pour les débords de toiture qui peuvent outre passer de 1 mètre cette distance minimum.

Les garages enterrés pourront être réalisés jusqu'en limite de propriété.

Les annexes doivent, sauf impossibilité technique ou architecturale, être intégrées ou accolées au volume principal de l'habitation.

Les bassins des piscines devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives

ARTICLE Uh8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uh9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uh10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les gardes corps ou acrotères transparents ou à claire voie.

Par ailleurs, des adaptations ou des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics ou d'intérêt général.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres. Lorsque ces annexes sont construites sur limite séparative, leur hauteur n'excèdera pas 3 mètres sur limite.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure sont toutefois autorisés.

En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment.

ARTICLE Uh11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. L'objectif principal d'insertion du projet doit être de ménager la perception visuelle d'une continuité bâtie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics.

1. Dispositions générales

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à 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 ».

La construction devra être intégrée dans la pente. Le soutènement devra être achevé, soigné et intégré.

La mise en forme de talus ou remblais de terre est limitée à une hauteur maximale de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette hauteur, les mouvements de terre doivent obligatoirement être repris par un ouvrage construit, traité soit en matériaux naturels (béton, pierre, ...), soit comme la façade principale de la construction ou son soubassement.

Il est nécessaire de prendre en compte les spécificités des parties anciennes pour cela sont interdit les imitations des éléments de style architecturaux anciens ou les détails architecturaux d'un style étranger à la région

2. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément au code de l'urbanisme.

Les clôtures ne doivent pas excéder 2m de hauteur totale. La hauteur d'un mur ou mur bahut ne peut excéder 1m.

La mise en place de clôtures grillagées sur l'alignement des voies publiques est interdite.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables ou dont la conception vise un objectif de développement durable, y compris sous forme d'une architecture contemporaine, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher entamé.
- Autre : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Ces aires de stationnement devront être aménagées sur l'unité foncière.

Pour le calcul du nombre de places, chaque tranche commencée sera prise en compte.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En ce qui concerne le traitement des haies végétales, il y a lieu de rechercher le mélange de deux ou trois essences végétales locales disposées sous forme de bosquets d'arbustes. Les dispositions retenues sur les clôtures figureront sur les formulaires et plans du permis de construire. Hauteur maximale des haies végétales, 2 mètres. La hauteur de ces haies sera adaptée dans les zones de carrefour afin de ne pas gêner la visibilité.

En ce qui concerne les plantations d'arbres, et afin de conserver le caractère ouvert du tissu urbain existant, les arbres fruitiers et arbres d'ornement seront privilégiés. A l'exception des cas prévus par l'article 671 du Code Civil, la hauteur maximale des plantations sera égale au double de leur distance par rapport à la limite séparative la plus proche.

ARTICLE Uh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE Uh 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE Uh 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Sans objet