

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha

Zone de centre urbain à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;

Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;

Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE Uha 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

ARTICLE Uha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques: :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Toute construction doit avoir une façade parallèle à l'alignement¹.
- Toute construction doit être implantée en limite ou respecter un recul minimal de 5m (avant-toit exclu) par rapport à l'alignement.
- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :
 - pour poursuivre des alignements de façades existants,
 - dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
 - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
 - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
 - pour les les bâtiments publics.

ARTICLE Uha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

- Toute construction doit être implantée :
 - soit sur limite séparative en tout point du bâtiment
 - soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
 - pour poursuivre des alignements de façades existants,
 - dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
 - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
- pour les les bâtiments publics.

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation des piscines (non couvertes) n'est pas règlementée dans le présent article.

ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁴ des constructions est limitée à R+2

La hauteur des bâtiments publics n'est pas règlementée dans le présent article.

ARTICLE Uha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

ARTICLE Uha 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Uha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant

ARTICLE Uha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.
Il est porté à 0,8 pour les commerces.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

² Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

³ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



