

TITRE 2

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 ZONE UH

Caractère du territoire concerné

La zone UH est la zone urbaine constructible principalement à usage d'habitation, elle peut accueillir également toutes les constructions et installations nécessaires à la vie sociale (artisanat de proximité, commerce, services, bureaux etc...).

Elle se décompose en quatre secteurs :

- Le secteur UH1 localise le centre bourg, les constructions y sont denses et généralement implantées à l'alignement des voies et en ordre continu.

- Le secteur UH2 correspond aux extensions actuelles du bourg qui reçoivent les ensembles pavillonnaires dans lesquels l'habitat est neuf ou rénové (La Croix Perrotin, La Pierre Levée, La Croix Mouclet, Chausseroi, etc ...).

- Le secteur UH3 abrite les hameaux excentrés dans lesquels l'urbanisation est partiellement développée. L'extension de l'urbanisation est freinée pour tenir compte de diverses carences d'équipement (assainissement, protection incendie) ou d'incompatibilités de coexistence (habitat et bâtiments d'élevage).

Le règlement veille à préserver les constructions existantes, à permettre l'accueil de nouvelles constructions (habitat et services), à protéger le cadre de vie des secteurs moins denses.

- Le secteur UHi concerne un territoire soumis à un risque d'inondation.

Article UH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Dans tous les secteurs

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal incompatibles avec le caractère de la zone,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage agricole,
- les installations classées et l'extension des installations classées existantes, autres que celles admises sous les conditions fixées à l'article UH 2,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à leur accueil,
- les nouveaux terrains de camping et de caravanage,
- les installations et travaux divers suivants, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
 - . les dépôts de véhicules
 - . les parcs d'attractions ouverts au public

- sont interdits en outre :

- les constructions de toute nature dans le secteur UHi
- dans les secteurs UH1 : les affouillements et exhaussements du sol
- dans le secteur UH3 : les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement.

Article UH 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, ainsi que les installations classées compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont soumises qu'à déclaration, à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, inconvénient),
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, les autres équipements collectifs et d'une manière générale avec le caractère de la zone.
- Les lotissements et groupements d'habitations à condition que les travaux d'équipement nécessaires, internes au projet, soient pris en charge par les lotisseurs ou les aménageurs à qui il pourra être demandé une participation pour la réalisation des équipements publics (cf. annexe du règlement).

Article UH 3 – Conditions de desserte et d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Cet accès devra préserver la sécurité routière ; à défaut, l'autorisation de construire pourra être refusée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à préserver la sécurité routière ; à ce titre ils peuvent être limités.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées de plus de 30 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.

Article UH 4 – Conditions de desserte par les réseaux

§ 1 Eau potable

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant ainsi que pour toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

§ 2 Assainissement

1/ Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe, ou dès la réalisation de celui-ci.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis (cf. annexe du règlement). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif quand celui-ci se réalise.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être conforme aux règlements en vigueur (hygiène et salubrité publique).

L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés, égouts ou caniveaux d'eaux pluviales est interdite.

2/ Eaux pluviales

A défaut de réseau public, l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit réaliser les dispositifs rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

§ 3 Electricité

Dans les secteurs UH1 et UH2 la création, l'extension des réseaux de distribution existants ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés soit en souterrain, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle à l'article UH 5.

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

• Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement lorsque les constructions riveraines sont implantées à l'alignement,
- dans le respect d'une cohérence architecturale pour les ensembles immobiliers (notamment les constructions groupées ou les lotissements),
- en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, des implantations différentes pourront être autorisées (notamment pour les extensions de constructions) pour assurer une meilleure cohérence architecturale avec le bâti avoisinant, ou pour tenir compte des configurations parcellaires.

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

Une règle d'implantation différente peut être admise dans les opérations groupées et les ensembles immobiliers, en raison de caractéristiques d'urbanisme ou d'harmonie architecturale.

Les extensions des constructions peuvent être édifiées de manière à respecter l'implantation du bâtiment existant.

• Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article UH 8.

Article UH 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder :

- 65 % en secteur UH1,
- 35 % en secteur UH2,
- 50 % en secteur UH3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 10 - Hauteur des constructions

§ 1 - Rappel

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

§ 2 - Hauteur maximum

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder :

- 12 mètres en secteur UH1,
- 8 mètres en secteurs UH2 et UH3.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UH 11 - Aspect extérieur

Rappel : article R 111-21 du Code de l'Urbanisme (annexe du règlement).

Les constructions devront s'adapter au tissu urbain existant (trame parcellaire et volumétrie des constructions voisines). Elles devront également soit respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg et s'accorder avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter les terrassements extérieurs, soit s'inspirer de l'expression architecturale contemporaine s'intégrant naturellement à l'environnement existant.

A ce titre sont interdits :

- la juxtaposition de constructions qui constituent un ensemble bâti de plus de 30 m de longueur,
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros œuvre,
- l'emploi à nu, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts,
- l'usage de la tôle non prélaquée,
- les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition,
- les toitures monopente d'une construction de plus de 2,50 m de hauteur non adossée à un bâtiment existant,
- les clôtures de façade sur rue en murs pleins ou bahuts dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre, sauf pour harmoniser avec les murs riverains dont la hauteur est supérieure à 1,50 mètre.

Article UH 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins en emplacements de stationnement sont précisés en annexe du règlement.

Article UH 13 - Espaces libres - Plantations

Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts.

Les aires de stationnement publiques ou privées liées ou non à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de stationnement.

Les plantations existantes notamment les haies doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C. O. S.

PLU approuvé le 18/04/2005 - opposable le 20 mai 2005

Révision simplifiée 1, 2 et 3 et modification 1 approuvées le 25/04/2008 – PLU opposable le 6 juin 2008