

Zones PLU : UH

Libellé ZONE DE HAMEAUX

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.00
Approbation	01/09/2007	Date de création	14/02/2008
Modification	29/03/2010	Date de mise à jour	07/07/2010
Révision	/ /	Identité pour la dernière maj	
Mise à jour	/ /	Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

Zone de hameau situé en secteur rural, elle a vocation au maintien de l'occupation des hameaux tout en circonscrivant l'urbanisation aux limites du hameau existant.

La zone UH a vocation principale d'habitat.

Elle comporte des secteurs soumis à des risques géologiques pour lesquels une étude géotechnique, figurant en annexe du dossier de P.L.U, énonce des préconisations particulières.

Sur les secteurs soumis à des risques d'inondation, toute construction, tout aménagement et tous travaux doivent respecter les prescriptions et contraintes du document officiel de prévention des risques d'inondation (voir annexes du dossier de PLU).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'activités,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- Les garages collectifs de caravanes*,
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement,
- Les exhaussements et affouillements de sol* qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- L'ouverture de carrières,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UH2- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les annexes et stationnements lorsqu'ils sont liés à la fonction d'habitation et qu'ils constituent sur le tènement considéré un complément de fonctionnement à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol, les piscines n'étant pas concernées par cette limite.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments non agricoles existants, à condition que leur emprise au sol soit au moins égale à 50 m², et dans la mesure où la SHON totale de chaque corps de bâtiment étendu ne dépasse pas 250 m².
- Sur les secteurs couverts par un risque géologique, identifiés au plan de zonage, les terrassements sont autorisés dans la limite de 3 mètres en déblai ou en remblai.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction et tout bâtiment à usage d'habitation faisant l'objet d'une extension doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction et tout bâtiment à usage d'habitation faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que

domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction et tout bâtiment à usage d'habitation faisant l'objet d'une extension doit être raccordé au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe.
- Dans le cas d'une absence de réseau, les eaux pluviales ne pourront pas être infiltrées dans le sol en place, ce qui implique la réalisation d'un système de traitement.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Règle générale :

Alignement* :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement* ou avec un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement*, quelle que soit la voie.

b) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à usage d'annexe et de stationnement.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement* de ceux-ci.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Construction réalisée en limite de propriété : la construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété : si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, la distance comptée horizontalement de tout point de la

construction, à l'exception des débords de toiture au point de la limite qui en est le plus rapproché, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Règle générale :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les reconstructions de bâtiments existants,
- pour les aménagements et constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Non réglementé

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

Cette règle ne s'applique pas :

- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes:

Éléments de surface :

- tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie, les matériaux d'imitation étant rigoureusement interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune. Les tons vifs, y compris le blanc pur, sont interdits.

Toitures :

Ouvertures dans les toitures : Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...).

Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec la construction principale, (que ceux-ci soient dans la construction ou soient une construction annexe), notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

Elles doivent être construites à l'alignement* et leur hauteur doit être comprise entre 1,80 m et 2 m, mesurée à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

Les clôtures en haies vives, taillées en port libre, sont autorisées. Elles seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

Les haies de persistants taillées en table sont interdites.

Architecture contemporaine :

La conception des constructions nouvelles s'orientera vers la création architecturale contemporaine, qui devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Les constructions seront ainsi étudiées pour une bonne insertion dans leur environnement vernaculaire.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des bâtiments étendus doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article UH.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

- Les mouvements de terre doivent respecter les préconisations de l'étude géotechnique jointe en annexe du document d'urbanisme.

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.