

CHAPITRE 5

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh

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

ARTICLE Uh1 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Uh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la création de terrain de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les dépôts de véhicules ;
- les éoliennes ;
- les dépôts permanents de matériaux visibles de la voie publique ou de déchets.

Sont interdites dans le secteur Uhr les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à destination de commerce.

ARTICLE Uh2 _ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Uh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas aggraver les risques d'incendie, de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation, à condition d'être entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, à condition que celui-ci présente un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils soient inférieurs à 1 mètre et que leurs surfaces ne soient pas supérieures à 50 m².

SECTION 2 _ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh3 _ ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'accès principal doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et des déchets de toute nature...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En particulier aux véhicules de sécurité, de défense incendie, de protection civile et de ramassage des déchets de toutes natures lorsque l'accessibilité en fond d'impasse est nécessaire. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

ARTICLE Uh4 _ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

4.4 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

ARTICLE Uh5 _ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les façades des constructions sont implantées :

- soit en limite de voie ou d’emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l’emprise publique.

Les annexes doivent être dans l’alignement, ou en retrait des constructions existantes.

ARTICLE Uh7 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uh8 _ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE Uh9 _ EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE Uh10 _ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE Uh11 _ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1. Généralités

Le permis de construire ou la déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions impératives si les constructions, par leur situation (par exemple zones strictes, d'intérêt paysager, etc.), leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ou naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11-2. Toitures

La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition et / ou par les besoins techniques (ascenseur, tour de refroidissement, etc.) peut être autorisées à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise (transformateurs, serres, vérandas, extensions accolées à une construction) sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible avec l'existant.

Une pente de toiture peut être imposée de façon à être en harmonie avec les toitures voisines.

Les châssis de toit équipements photovoltaïques ou panneaux solaires sont insérés sans faire saillie par rapport aux éléments constituant la couverture.

11-3. Matériaux de couverture interdits

- Les plaques métalliques galvanisées ondulées, nervurées ou planes, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les plaques en matériaux de synthèse, fibrociment ou assimilé ondulées ou planes, visibles du domaine public,

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau et pour les serres ou vérandas, les couvertures ou bandes d'éclairage zénithal en PVC polyester ou autres matériaux translucides de synthèse (excepté pour les lanterneaux de désenfumage) visibles du domaine public.

- Les couvertures en bacs acier ou alu, pré-laqués de plus de 20m² sauf si elles sont occultées par des éléments architecturaux (acrotères, ...).
- Les tuiles écailles, mécaniques grand moule ou canal, sauf si ces dernières ont l'aspect de 18 tuiles au m² minimum ou s'il s'agit d'une extension d'une construction existante ou d'une construction annexe pour laquelle sera autorisée la mise en harmonie avec les matériaux de toiture de l'habitation existante.
- Les éléments de couvertures complètes posées en losange, sauf s'il s'agit d'un remaniement.

11- 4. Murs : revêtements et enduits interdits

- Les bardages métalliques galvanisés en plaques ondulées, nervurées ou planes, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les bardages en matériau de synthèse, fibrociment ou assimilé, en plaques ondulées ou planes visibles du domaine public, sauf en cas de remaniement de bâtiment existant et utilisant déjà ce matériau.
- Les enduits dits « plastiques » exécutés sur maçonnerie traditionnelle, les enduits à effet décoratif.
- Les teintes d’enduit blanc pur.

11-5. Clôtures

Le permis de construire ou la déclaration préalable relatif aux clôtures peuvent être refusés ou n’être accordés que sous réserve de l’observation de prescriptions particulières si leur conception ou leur réalisation, par leur aspect ou dimensions peut porter atteinte au caractère ou à l’intérêt du paysage ou du bâti avoisinant.

De façon à s’insérer dans le paysage urbain, les clôtures et percements doivent être en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

À cet effet :

Pour les clôtures sur voies :

- Les murs de maçonnerie traditionnels existants sont conservés ou reconstruits à l’identique.

Pour les clôtures neuves, sont admis :

- Les murs pleins traditionnels d’une hauteur comprise entre 1m50 et 2 mètres constitués de pierres appareillées ou de matériau revêtu d’un enduit respectant les dispositions de l’article (cf. article Uh11- 4). Les murs pleins ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres. Au-delà, ils doivent être ajourés pour rompre l’uniformité (exemple : mur bahut évoqué ci-après).
- Les clôtures constituées d’un mur bahut de hauteur comprise entre 0m50 et 0m80 surmonté d’une grille ou d’un grillage rigide doublée ou non d’une haie naturelle (constituée d’espèces ou d’essences locales et variées), ou de lisses. L’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures constituées d’une grille ou d’un grillage rigide doublé ou non d’une haie naturelle (constituée d’espèces ou d’essences locales et variées), ou de lisses. L’ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent s’harmoniser tant pour l’aspect, les matériaux et les couleurs avec les façades qu’elles accompagnent, et avec les façades et clôtures des constructions environnantes et des constructions voisines.

Sont interdits les panneaux ou plaques préfabriquées en béton plein ou ajouré.

Pour les clôtures en limite séparative :

- Leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans certains cas, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin d'assurer une harmonisation avec les clôtures sur voie auxquelles elles se raccordent.

Pour les clôtures en limite de zonages différents :

- Celles-ci doivent se conformer aux règles du zonage limitrophe.

ARTICLE Uh12 _ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE Uh13 _ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de terrain.

Pour les terrains à partir de 300 m², 10 % du terrain au minimum doit être aménagé en espace vert ; 15 % minimum pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m².

Les arbres existants doivent être préservés au maximum et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

ARTICLE Uh14 _ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.