

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb**

Zone urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

### **ARTICLE Uhb 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 Uhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

### **ARTICLE Uhb 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 Uhb 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 Uhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE Uhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement<sup>1</sup> existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus) 5m par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement<sup>2</sup>, sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les bâtiments publics.

### **ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>3</sup>**

- Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (hors avants-toits)..

- 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...).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- 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 Uhb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE Uhb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol<sup>4</sup> des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

#### **ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur<sup>5</sup> des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

#### **ARTICLE Uhb 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.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.123-1 7° doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale. Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

#### **ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement<sup>6</sup> correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE Uhb 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 Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

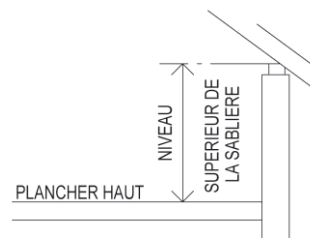
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

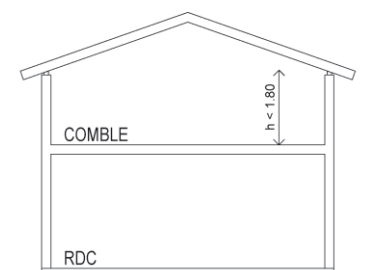
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

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

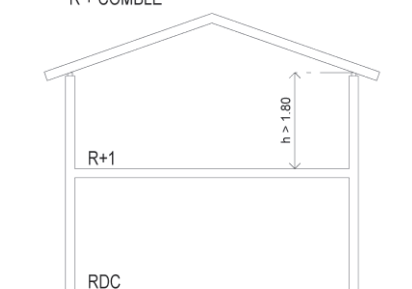
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



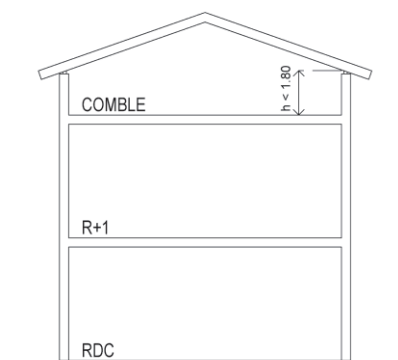
<sup>6</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.



R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE