

ZONE Uh URBANISATION DEDIEE A L'HABITAT EN HAMEAUX

SECTION I NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone Uh est une zone correspondant aux hameaux villageois de Sigalas, Claparèdes et Tourres affectée principalement à l'habitation dont l'état des équipements ne permet pas d'admettre de nouvelles constructions mais dans laquelle il est prévu un assainissement collectif, vu les sols inaptes à l'assainissement non collectif.

Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Article Uh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- . Les constructions nouvelles, dans l'attente des travaux de raccordement au réseau d'assainissement eaux usées ou de la réalisation des stations d'épuration des eaux usées.
- . Les constructions à usage commercial, artisanal et les dépôts et entrepôts qui leur sont liées ;
- . Les installations classées.
- . Les dépôts et décharges de toutes sortes (verre, ferraille, matériaux, vieux matériaux, véhicules désaffectés et véhicules usagés, containers, caravanes, engins de chantier, semi-remorques, remorques) ;
- . Les carrières ;
- . Les garages collectifs de caravanes.

Article Uh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions une fois réalisés les travaux de raccordement au réseau d'assainissement ou les stations d'épuration des eaux usées :

- . Les constructions nouvelles ;
- . L'extension des constructions existantes à vocation d'habitat, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination, ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² (CINQUANTE METRES CARRES) de surface de plancher et une existence légale,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 200 m² (DEUX CENT METRES CARRES° de surface de plancher.

Nonobstant, sont autorisés sous conditions :

- . les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m (DEUX METRES) de hauteur et 100 m² (CENT METRES CARRES), à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments

autorisés ou l'aménagement d'un espace public (voie, place, jardin, stationnement) et à l'aménagement de leurs accès ou de dispositifs techniques (parkings, bassins de rétention...);

- . les déblais et remblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure routière publique dans le respect de la réglementation en vigueur inhérente à ce type de travaux ;
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- . Les installations, équipements, travaux et ouvrages d'intérêt public destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie publics ou privés présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies desservant plusieurs logements, créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes.

Article Uh 4 : Desserte des terrains par les réseaux

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

- **Assainissement**

- **Eaux usées :**

Les autorisations de construction ne seront délivrées qu'une fois que les travaux de raccordement à l'assainissement public et que les stations d'épurations seront réalisés, ou en voie de l'être dans des délais compatibles avec la réalisation des constructions.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau pluvial. Les rejets d'eaux usées issues d'une activité économique ou professionnelle, dans le réseau d'égout public doivent être prétraités avant rejet.

- **Eaux pluviales :**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales non stockées ou infiltrées vers les ouvrages publics récepteurs ou les exutoires naturels en tenant compte s'il y a lieu du risque d'inondation.

Article Uh 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article Uh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- . Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin ;
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement naturel ou bâti ;
- . Lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- . Lorsque le retrait ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES) et intéresse au maximum le quart de la longueur de la façade ;
- . Lorsqu'à l'alignement et à l'angle des rues, il est nécessaire de créer un aménagement (pan coupé par exemple) ;
- . Pour respecter une servitude.

Les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, s'implanter en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques.

Article Uh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de propriété

Les constructions doivent être édifiées contre les limites séparatives.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives elles sont réalisées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 3 m (TROIS METRES), soit H/2 supérieure ou égale à 3 m (TROIS METRES).

Toutefois, les constructions suivantes peuvent être réalisées dans la bande des 3 m (TROIS METRES) comptée à partir de la limite parcellaire :

- pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions des personnes à mobilité réduite ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles ;
- pour les autres constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 4 m (QUATRE METRES).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m (QUATRE METRES) des limites séparatives.

Article Uh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uh 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uh 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m (NEUF METRES) de hauteur de façade et 12 m (DOUZE METRES) de hauteur totale.

En outre, à l'alignement des voies, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir existant jusqu'à l'égout du toit.

Article Uh 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, 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 naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Les modifications de façade ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants.

Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnance et la trame architecturale de l'immeuble. Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec les façades existantes. Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne, parabole...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Un seul dispositif de captage de la télévision est autorisé par bâtiment ou ensemble de bâtiments. Des antennes paraboliques de réception T.V. par satellite ainsi que les mâts d'antenne destinés à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio, doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

Toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal ou similaires avec une pente de toit qui ne doit pas être supérieure à 40% (QUARANTE POUR CENT).

Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique ou nécessaire à l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisées sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de couverture ou leur remise en état doivent respecter ou rétablir les dispositions architecturales originelles et le matériau de l'immeuble ancien. Dans la mesure du possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du remplacement des éléments anciens intéressants. Le matériau et le revêtement de toiture doivent respecter l'allure et l'apparence du matériau de la toiture d'origine.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée, panneaux solaires ou photovoltaïques...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Des terrasses intégrées dans le volume de la toiture sont autorisées.

Ouvertures :

La hauteur des ouvertures doit être supérieure à leur largeur.

Balcons et terrasses

Les balcons doivent comporter des dalles reposant sur corbeau, une tranche de dalle avec modénature, un garde-corps ouvragé métallique.

Les terrasses à garde corps maçonné doivent reposer sur une construction maçonnée.

Escaliers

Les escaliers doivent être sur bâti massif plein et doivent avoir des gardes corps maçonnés ou métalliques.

Matériaux et revêtements :

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Le blanc est interdit, seules les modénatures de façades peuvent être blanc cassé.

Les portes fenêtres doivent être encadrées. Les encadrements seront traités soit en maçonnerie soit en surépaisseur d'enduit sans aspérités marquées.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les clôtures ajourées ne doivent pas dépasser 2 m (DEUX METRES) de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Elles ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée qu'un mur bahut dont la hauteur visible maximale est de 0,80 m (ZERO METRE QUATRE VINGTS).

Les clôtures pleines ne sont pas autorisées.

Les clôtures sur voie publique ou privée, doivent être enduites, de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2 m (DEUX METRES) maximum.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur de soutènement ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Les entrées de garages doivent être réalisées en retrait de l'alignement, de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies publiques.

Local ordures ménagères :

Pour toute opération d'au moins 3 (TROIS) logements, il sera aménagé un local d'ordures ménagères accessible et sur l'emprise du terrain.

Electricité, télécommunications, télédistribution :

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Le branchement de chaque logement se fera par des gaines internes. Le câblage en façade est autorisé sous condition d'être implanté de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble.

Article Uh 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet pour toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles les changements de destination ou les extensions de bâtiments et selon les modalités d'application définies à l'annexe du règlement.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre entier), est arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de modifications susceptibles d'accroître les besoins en aires de stationnement, seul le prorata des places manquantes engendrées par la modification est compté.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- . Habitat : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 60 m² (SOIXANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher pour les constructions neuves et 1 (UNE) place par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher supplémentaire créée dans une opération de réhabilitation ;
- . Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 (UNE) place de stationnement par logement ;
- . Bureaux, artisanats, commerces et services : 1 (UNE) place de stationnement par tranche de 40 m² (QUARANTE METRES CARRES) entamée de surface de plancher ;
- . Equipements collectifs : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur ;
- . Etablissements scolaires (hors plateau sportif) :
 - Ecoles maternelles et primaires : 1 (UNE) place de stationnement par classe ;
 - Etablissements du 1er degré : 2 (DEUX) places de stationnement par classe.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- . Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 3 m² (TROIS METRES CARRES) par logement ;
- . Pour les constructions neuves de bureaux, de services et d'équipements collectifs, un emplacement égal à 4 m² (QUATRE METRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher ;
- . Pour les commerces, l'industrie et l'artisanat un emplacement égal à 2 m² (DEUX METRES CARRES) pour 100 m² (CENT METRES CARRES) de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

Exceptionnellement, lorsque l'application de ces prescriptions est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement nécessaires,
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Uh 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres, non bâtis ou affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés, paysagés ou en aires de jeux.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 (QUATRE) places de stationnement extérieures pour tout parc de stationnement, d'une superficie égale ou supérieure à 80 m² (QUATRE-VINGTS METRES CARRES).

Article Uh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.