

# ZONE UH

## Caractère de la zone UH

Il s'agit d'une zone urbanisée sous forme de hameaux à conforter et dont l'équipement général n'est pas prévu d'être renforcé.

L'appellation « hameaux » générant le codicille « H » recouvre des situations disparates.

Il s'agit globalement de regroupement de constructions.

Mais ces derniers peuvent être la résultante d'anciens hameaux issus d'une occupation humaine liée à l'activité agricole privilégiant cette forme agglomérée d'occupation de l'espace et aujourd'hui reconquise en tout ou partie par des populations urbaines plébiscitant cette forme d'habitat ...

Comme ils peuvent être aussi le résultat d'un mitage circonscrit par le zonage d'urbanisme en vigueur depuis plusieurs dizaines d'années, produisant ou prévoyant des formes relativement distendues de l'agglomération des constructions, qu'il convient de limiter.

Comme ils peuvent être aussi un mixte des deux situations décrites conjuguant le legs des formes passées (hameau initial) et son expansion récente et prévue au document d'urbanisme.

- Zone comprenant un secteur UHm correspondant aux hameaux du Grand Souillet, Mollard, Petit Souillet, Rousset, de la Pensière, en secteur UH et soumis aux dispositions de la loi Montagne, lequel secteur comprenant un sous secteur UHmpce correspondant au périmètre de protection éloigné du captage dit du Petit Souillet .

Certains secteurs sont exposés à des risques naturels :

- G1, soumis à un aléa faible de glissement de terrains.
- G2, soumis à un aléa moyen de glissement de terrains.
- T1, soumis à un aléa faible de crues torrentielles.
- V2, soumis à un aléa moyen d'inondation par ruissellement sur versant.
- V3, soumis à un aléa fort d'inondation par ruissellement sur versant.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (fiches conseils dans le dossier 7 « informations risques et nuisances » du dossier de PLU).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UH.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits les installations soumises à autorisation et les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts sauf ceux liés aux activités agricoles ou forestières, les garages et abris de jardins isolés ne constituant pas une annexe à l'habitation ou à l'activité et les stationnements de caravanes de plus de trois mois.

Dans le secteur V3, toute construction est interdite

### **Article UH.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition:

- de ne pas imposer par leur situation ou leur importance la réalisation d'équipements publics nouveaux, ni un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- de ne pas compromettre le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur UHm les constructions doivent s'inscrire dans la continuité de l'urbanisation existante en justifiant la distance à la construction la plus proche au regard des caractéristiques dimensionnelles du hameau dont elles seraient l'extension.

- Dans les opérations de logement ou comportant plus de 460 m<sup>2</sup> de surfaces (SP) dédiées à l'habitat, il sera fait obligation de réaliser au minimum 15% en logements locatifs sociaux.

Ce pourcentage s'applique à la fois au nombre de logements et à la surface de plancher de l'opération dédiée au logement. En cas de chiffre décimal, le nombre de logements est arrondi au nombre entier supérieur à partir de 0,5 inclus.

Des bâtiments indépendants ou des montées indépendantes dédiés aux logements sociaux seront privilégiés.

- Les installations classées soumises à simple déclaration ne doivent pas entraîner de nuisances ou de dangers pour le voisinage.

- Les constructions et l'aménagement de surfaces d'activités : artisanat, commerces répondant aux besoins du quartier, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de vente par unité et 500 m<sup>2</sup> par ensemble commercial, de bureaux ou hôtellerie sont autorisées dans la mesure où ils confortent le caractère de la zone et sont compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

En outre, dans le secteur UHmpce :

- La création de bâtiments liés à l'activité agricole ne devra induire ni rejet ni infiltration d'eaux souillées. Elle fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le captage qui sera établie sous l'autorité du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ;
- la création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux y compris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service de l'Etat compétent en matière de salubrité publique ; excepté pour les stockages de fuel à usage familial qui devront être conformes à la réglementation en vigueur (double paroi ou cuvette de rétention) et non enfouis ;
- les projets d'activités soumises à la réglementation sur les installations classées autres que les dépôts de déchets, feront l'objet d'une étude d'impacts et de danger vis-à-vis de la ressource en eau pour tous les risques de rejets polluants chroniques ou accidentels, préalablement à l'avis du CODERST et à la charge du demandeur ;

- Les dépôts de déchets ne pourront être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation ICPE et seulement après étude d'impacts et avis du CODERST.

- Dans les secteurs G2, V2 affectés respectivement par des aléas moyens, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, seuls sont admis :
  - a) -les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée.
  - b) - les aménagements qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
    - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa moyen, sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de la réduction de la vulnérabilité des biens.
  - c) – en l'absence d'annexes suffisantes, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation
  - d) -les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
  - e) - tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques.

**Dans les secteurs V2** affectés par un aléa moyen de ravinement et de ruissellement sur versant, les constructions sont autorisées sous réserve que le projet se situe à plus de 10 mètres de l'axe du talweg, du fossé ou de l'exutoire, et/ou que les travaux projetés permettent le passage des eaux de ruissellement superficiel sans modifier les conditions d'écoulement à l'aval de la parcelle.

**Dans les secteurs G1** affectés par un aléa faible de glissement de terrains, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve :

- que les rejets d'eaux (eaux usées, eaux pluviales, eaux de vidange de piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ni en provoquer de nouveaux. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche n°4, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque de glissement de terrains.

**Dans le secteur T1 (UHm)** affecté par un aléa faible de crues torrentielles, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone sont également autorisées sous réserve:

- que le niveau habitable où utilisable soit situé à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- que toute partie du bâtiment située en dessous de cette cote ne soit ni aménagée, ni habitée. Néanmoins il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans les fiches n°3 bis et 0, en annexe du PLU, concernant les recommandations relatives à la prise en compte du risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles de torrents et à la prévention des dommages contre les eaux.

Dans les secteurs exposés à des risques naturels, tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger (Les fiches conseils associées aux risques naturels sont consultables dans le dossier de PLU annexe n°7 « informations risques et nuisances »)

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UH.3 - Accès et voirie**

Toute construction ou installation comportera au moins un accès conforme aux règles de sécurité et de dimensions suffisantes pour assurer la commodité du trafic.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement dûment approuvés, l'emprise des voies communales est en principe fixée à 8 m (soit 4 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée).

Les parties de terrains situées dans l'emprise ainsi créée, devront être terrassées ou remblayées au niveau de la voie.

### **Article UH 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, il sera mis en place un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur assainissement.

En outre dans ce dernier cas et dans le secteur UHmpce l'avis de DDASS après étude géologique sera requis.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales recueillies indépendamment des eaux usées. Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement séparatif, le collecteur d'eaux pluviales ne doit recevoir que ces seules eaux.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement. Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...), de préférence à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, aux dispositifs d'infiltration, sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation.

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

Sauf dispositions particulières précisées par les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Toutefois, des constructions à l'alignement ou dans la marge de recul pourront être admises pour des édifices divers participant à des équipements collectifs d'accompagnement des voies et espaces publics (transformateurs, aires à containers, etc...).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des zones non aedificandi pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas les conditions de circulation sur ces voies : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de débordement.

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

De façon générale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 4 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de débordement.

Dans le cas où il existe un bâtiment mitoyen implanté en limite parcellaire, la construction en limite sera autorisée sur la longueur de ce bâtiment mitoyen.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant implanté en limite ou à moins de 4 mètres de la limite de propriété, son extension dans les mêmes conditions sera admise sur une longueur de 6 m maximum.

Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardin) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative et ceci le long d'une seule limite séparative ou en un seul angle.

Les piscines seront implantées à au moins 3 m de ces limites.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **Article UH.9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article UH.10 - Hauteur maximale des constructions**

Pour toute construction principale, la hauteur est limitée à 7 m mesurée à l'égout du toit ou à 10 m mesurée au faîtage du toit.

La hauteur des constructions annexes n'excédera pas 4 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages spécifiques tels que châteaux d'eau, relais hertziens, pylônes électriques, panneaux solaires sur toiture terrasse, ce qui ne dispense pas ces ouvrages de rester dans des dimensions compatibles avec la qualité de leur environnement.

## **Article UH 11 - Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme est applicable. : « 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. »

En règle générale les projets doivent :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle, l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité (orientation des bâtiments) ;
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, occultations, brise soleil...).

Les toitures en tuile seront de couleur rouge vieilli sauf autre choix justifié par une meilleure intégration dans le site.

Les volumes créés doivent s'adapter à la forme du terrain sur lequel ils sont implantés, les remblais ou déblais excessifs au regard de la topographie sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

### **Dispositions particulières pour les constructions destinées à accueillir des activités**

Les toitures à un seul pan sont interdites ainsi que les toitures en terrasse. Les pans des toitures doivent avoir une inclinaison supérieure à 15 %.

### **Clôtures :**

Les clôtures à claire-voie, en bordure du domaine public sont doublées d'une haie vive d'essences locales différentes.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m hors tout au-dessus du sol.

Cette hauteur maximale est portée à 2 m lorsqu'il s'agit de terrains affectés à l'exercice d'activités.

## **Article UH.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire, doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. A l'exception de l'habitat individuel pour lequel la moitié des aires de stationnement doit être réalisé en garage couvert, et à l'exception des équipements publics dont la destination n'est pas compatible avec cette norme, 70 % au moins des aires de stationnement seront réalisées en ouvrage.

### **1 - Habitations**

- Habitat collectif et intermédiaire : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 74 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement.
- Habitat individuel : il doit être aménagé au moins deux aires de stationnement par unité de 110 m<sup>2</sup> de SP affectée au logement.

Pour les constructions à usage d'activités, il sera exigé:

- 1 emplacement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les activités commerciales :
- 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de SP pour les autres activités (les surfaces affectées exclusivement à l'entrepôt ou au stockage n'étant pas prises en compte).

Pour l'application des règles de calcul, une place sera exigée dès atteinte de la fraction 0.5 de place due.

Les aires de stationnement non intégrées dans les constructions devront s'inscrire dans l'environnement proche et lointain, participer à la qualification des espaces extérieurs et à l'intégration de l'opération projetée, le tout en cohérence avec le caractère de la zone.

Un traitement adéquat est exigé (nature des revêtements de surface, limitation de l'imperméabilisation des sols, talus et mouvements limités...).

### **-Stationnement des cycles :**

Le stationnement des cycles correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par un ou des emplacements couverts, accessibles de plain-pied, et sécurisés (local fermé et équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos) respectant les normes suivantes en termes de surface :

- |   |  |
|---|--|
| - Habitation :                              | 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m <sup>2</sup> |
| - Bureaux :                                 | 1,5 % de la SP   |
| - Services publics ou d'intérêt collectif : | 1,5 % de la SP   |
| - Autres constructions :                    | 0.5% de la SP  |

## **Article UH.13 - Espaces libres et plantations**

30 % de l'unité foncière doit rester en pleine terre, pour les parcelles d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> sont exclues de l'obligation de pleine terre. Cependant pour ces parcelles, tout espace non affecté à une construction, à une aire de stationnement ou à un aménagement minéral, doit bénéficier d'une conception maîtrisée : traité en jardin, engazonné, s'interdisant l'introduction d'espèces invasives.

De plus, en cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être végétalisées.