

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est en partie concernée par un aléa fort à moyen lié au retrait et gonflement des argiles. Une plaquette informative en relative à la prévention des désordres dans l'habitat individuel se trouve en annexe du présent règlement.

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions destination d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles à destination de commerce,
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux confortatifs et d'entretien, et les extensions des constructions à destination d'artisanat et/ou de commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 25% de l'existant à la date d'approbation du présent PLU et que ces extensions nouvelles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Cet accès devra se faire directement par une façade donnant sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

- 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.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.

- Des conditions particulières pourront toutefois être imposés en matière de tracés, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Toute construction qui le requiert doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...), ou bien, en cas d'impossibilité technique avérée, garantir l'évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, lorsque celui-ci existe. Dans ce cas, le rejet devra être limité à 1 l/s/ha.
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou, en cas d'impossibilité, la dissimulation en façade.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement au moins égale à 10 mètres et dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Néanmoins, les annexes non affectées au logement ou à l'activité (dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 5 mètres de hauteur totale) peuvent s'implanter au-delà de la bande de 30 mètres définie ci-dessus.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, et qu'il n'y a pas création d'un nouveau logement au-delà de la bande de 30 mètres ;
- aux constructions desservies par cour commune et dont le terrain n'a pas de limite avec une voie ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction déjà existante et à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes et dépendances d'une emprise totale limitée à 20 m² par propriété, et d'une hauteur limitée à 3 mètres au faitage et à 2 mètres à l'égout, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, et qu'il n'y a pas création d'un nouveau logement au-delà de la bande de 30 mètres ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction déjà existante et à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 10 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus à destination d'habitation.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances non affectées aux logements.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les annexes, ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 8 mètres au faîtage.

Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 5 mètres au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture composée de deux pans à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Cependant, les constructions d'annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées,
 - dans le cas de la réfection d'une toiture existante en ardoise ou en matériaux imitant l'ardoise, où l'ardoise ou un matériaux d'aspect identique à l'ardoise pourra être utilisé.
- En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile plate de pays (65 à 80 au m²), un matériau identique ou d'aspect identique devra être utilisé.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, la toiture devra être maintenue uniforme dans son aspect et sa teinte.
- Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :
 - Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.



- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures et menuiseries

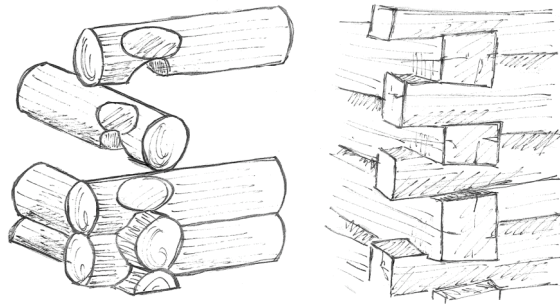
En façade sur rue :

- Les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.
- Les volets roulants seront autorisés à condition de conserver des volets battants.
- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'utilisation de couleurs vives ou discordantes avec l'environnement immédiat est interdite.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, les teintes des menuiseries devront être identiques.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, les teintes des parements devront être identiques.

- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair).
- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer, par leur hauteur et leur composition, dans le paysage naturel ou urbain, et, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.
- Les murs bahuts devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, et pourront être surmontés ou non de grilles ou grillages, doublés ou non de haie végétale.
- Les plantations dépassant deux mètres de hauteur devront être plantées à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative. Pour les plantations dont la hauteur maximale sera de deux mètres, une distance minimale de 0,5 mètre devra être respectée par rapport à la limite séparative.
- Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.
- Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m², dégagement compris :
 - Longueur : 5,00 mètres
 - Largeur : 2,30 mètres
 - Dégagement : 6 x 2,30 mètres

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé, au minimum, deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² surface de plancher.

Au-delà de 120 m² surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire est imposée.

Il ne pourra être créé en moyenne pas plus de 2,4 places de stationnement par logement.

Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m²) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m²) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination de bureaux :

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m² surface de plancher à usage de bureau devra être créé. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m²) par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination d'activité artisanale :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement pour 50 m² surface de plancher dédiée à l'activité.

Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers sera aménagée.

- Constructions à destination d'activité commerciale :

Il sera créé, au minimum, 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher dédiée à l'activité.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement par chambre.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent PLU, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

- Toute plantation d'arbre de haut jet sur une unité foncière devra prendre en compte un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.

- Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.