

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone urbaine d'extension des parties anciennes du village. Cette zone est destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des commerces, bureaux ou équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu, des opérations d'ensemble plus ou moins récentes. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Cette zone comporte deux secteurs : le secteur UHa qui concerne la zone urbaine à l'Est de la rue de Villevert et le secteur UHb qui concerne la zone urbaine du Bréau.

### Protections, risques, nuisances

#### **Risque d'inondation**

La zone UH est couverte en partie par un risque d'inondations pluviales.

#### **Risque d'éboulement lié à la présence d'une ancienne carrière**

Une partie de la zone UH est concernée par un risque d'éboulement lié à la présence d'une ancienne carrière.

A l'intérieur des espaces concernés, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

La commune est concernée par un **risque naturel de mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

**Des éléments à protéger** ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UH-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

En outre, dans les secteurs identifiés comme touchés par un aléa d'inondation sur le plan de zonage, les caves et sous-sols enterrés sont interdits.

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

### *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les constructions et leurs annexes destinées aux activités artisanales non ICPE, aux activités commerciales, de bureaux et de services, sous condition de ne créer aucune nuisance, en particulier phonique.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

#### LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et trottoirs.

Toutefois lorsqu'une voie ou un accès est en impasse, sa largeur peut être ramenée à :

- 4 m si elle dessert 1 logement (voie + trottoir)
- 6 m si elle dessert au plus 5 logements (voie double sens + trottoir)

#### EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

### ARTICLE UH-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans le milieu naturel est interdite.

**Dans l'ensemble de la zone UH, hors secteur UHb :**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

**Dans le secteur UHb :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle notamment :

- par récupération dans des bacs de stockage
- par infiltration via puisard, tranchée filtrante

Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

**Dans la zone UH hors secteur UHb**, en cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

**3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

**ARTICLE UH-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Selon la législation en vigueur, il n'est pas fixé de règle.

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

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, le présent article s'applique par rapport à toutes les voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UH-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul imposée aux documents graphiques, les constructions sont autorisées soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.

Au-delà de la bande des 25 m, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

### **Règles applicables aux marges d'isolement (retrait)**

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, doit être :

- au minimum de 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- au minimum de 4 m, si elle n'en comporte pas.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
  - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

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

La distance horizontale entre tous les points des bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 8 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.
- 4 m si elles n'en comportent pas.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux piscines non couvertes
- aux bâtiments annexes des constructions principales dès lors qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 12 m<sup>2</sup> et une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

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

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances, ne peut excéder 20 % de la Surface Hors Œuvre Nette autorisée par le Coefficient d'occupation des sols.

## ARTICLE UH-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel ne doit pas excéder 6 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

## ARTICLE UH-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières,...),

peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1. ASPECT GENERAL

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

Les extensions de bâtiments existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

Les tôles ondulées, matériaux précaires (parpaings nus, bardage métallique, certains matériaux plastiques, etc.) sont interdits.

Dans la mesure du possible, les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

### 2. LES TOITURES

Les toitures seront composées d'éléments à au moins deux versants.

Les constructions nouvelles devront avoir des pentes de toitures comprises entre 35° et 50° (soit entre 70 et 120 %).

Les appentis d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> peuvent déroger aux deux dispositions précédentes.

Les toitures seront réalisées en tuiles, en ardoise ou avec des matériaux d'aspect analogue.

Le nombre de châssis oscillo-basculants est limité à 3 pour 10 m linéaires de façade.

Les lucarnes rampantes (chiens couchés) sont interdites.

### 3. LES CLOTURES

- Clôtures sur voies

Sur voie, l'emploi de plaques de béton est prohibé.

Les haies formant clôture sur les voies publiques et privées ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur.

Les ouvrages d'entrée (pilastres, portails) devront être d'un modèle simple sans décoration inutile.

Les palissades et autres brise-vents (cannisses,...) sont interdites sur voie.

- Clôtures entre deux unités foncières

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, mesurés au point le plus bas du sol naturel. Pour les clôtures réalisées en maçonnerie, un enduit doit être posé sur les deux faces.

#### **Secteur UHa :**

**Dans le secteur UHa**, le traitement des fonds de parcelle sera particulièrement soigné, afin de préserver la qualité paysagère des franges du village. Pour ce faire :

- Soit le fond de parcelle ne sera pas clôturé,
- Soit une haie vive d'essences locales ne dépassant pas 1,80 m de hauteur y sera plantée, doublée ou non d'un grillage.

En aucun cas, un mur plein ne pourra être implanté en fonds de parcelle.

#### **Éléments remarquables du paysage**

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>
- aux vérandas
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles,
- à la reconstruction et à la réfection à l'identique des constructions ne respectant pas cette règle.
- aux auvents et marquises
- aux équipements à vocation de service public

### **ARTICLE UH-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

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 fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre

d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement requises, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité immédiate de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, soit au versement de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L. 332-7-1.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

#### DIMENSION DES PLACES

Une surface minimale de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue, de façon à pouvoir faire aisément demi-tour.

#### RAMPES D'ACCES

Elles doivent être conçues pour qu'à leur amorce, la cote de nivellement soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé :

- deux places de stationnement par logement inférieur ou égal au T5
- trois places de stationnement par logement supérieur au T5

Parmi les places de stationnement réalisées, une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Pour les logements sociaux, il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

#### B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Constructions à usage de **bureaux** : il sera aménagé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Constructions à usage **commercial** d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : il sera aménagé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions à destination de **restaurants** : il sera créé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant

Pour les constructions à destination d'activités autres que les bureaux et commerces, des aires de stationnement suffisantes pour :

- les véhicules de livraison et de services,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- les véhicules des visiteurs,
- les véhicules poids lourds

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE UH-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### ***Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction.

Dans le cas d'une construction à destination d'activités, le stockage de matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

L'aménagement d'espaces verts et de jeux d'une superficie minimale de 15 % du terrain d'assiette devra être réalisé pour toute construction collective ou opération groupée comprenant plus de 12 logements.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLS**

Les coefficients d'occupation du sol (COS) applicables à la zone sont reportés sur les documents graphiques.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions d'équipements publics et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseau
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles du présent article dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.