

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE - UH

Article 1 – UH : occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Les dépôts, stockages et décharges de toutes natures à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les résidences mobiles d'habitat et les résidences mobiles de loisirs, en dehors de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les parcs d'attractions.
- Les golfs.
- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article UH 2.

Article 2 – UH : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations ou utilisations du sol en zone d'aléa retrait gonflement d'argile seront soumises à des études géotechniques spécialisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et d'hébergement hôtelier à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les extensions si elles ne dépassent pas 30% de la surface de plancher initiale.

- Les annexes si elles ne dépassent pas 25m² de surface de plancher. Cette disposition ne concerne pas les piscines.
- Au titre de l'article L.151-15 de code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone UH, tout projet de construction devra comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans les conditions suivantes :
 - o De 0 à 4 logements créés : pas d'obligations
 - o Au-delà de 4 logements créés et par tranche de 4 logements entamée : 1 logement locatif social.
- Cas particuliers des éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :
 - o Dans les espaces de plantations repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou à leur mise en valeur. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente, sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.

Article 3 – UH : accès et voiries

- Par définition les accès permettent de desservir une construction. Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

Accès :

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès sont interdits sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès devront avoir une largeur minimale de 4 mètres et être adaptés au trafic qu'ils doivent supporter.
- Les portails des accès débouchant sur les routes départementales devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie de voirie.

Voiries :

- Les voiries à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles.
- Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux, gestionnaires de la voirie.

- Les voiries à créer devront être d'une largeur minimum de 8 mètres dont un trottoir d'1,40 mètres de largeur et devront soit se relier à une voirie existante soit se finir par une place de retournement aux dimensions suffisantes pour satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

Article 4 – UH : desserte par les réseaux

A. Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation

B. Assainissement :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, un dispositif individuel est admis à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

C. Eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales devra être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié (tranches absorbantes, revêtement perméables, puisard...).
- Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

D. Réseaux secs :

- Les réseaux secs (électricité, téléphonie, communications électroniques type fibre ou adsl...) devront être enterrés sauf contrainte technique.
- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.

Article 5 – UH : caractéristiques des terrains.

- Non réglementé.

Article 6 – UH : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et à toutes emprises publiques.

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cas particuliers

- Le long de la RD.113, le recul des constructions sera d'au moins 10 mètres par rapport à la

limite d'emprise de cette voie. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UH, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques mentionnées ci après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction ou installation, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

Article 7 – UH : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions ne peuvent pas être édifiées sur les limites séparatives.
- Le recul par rapport aux limites séparatives des constructions sera d'au moins 4 mètres.

Cas particuliers

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction en conservant une architecture similaire.
- Les constructions annexes de moins de 25 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres, ainsi que les piscines non couvertes pourront être implantées en limite séparative ou être éloignées de la limite séparative d'une distance minimale de 1 m.
- En cas de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de cet article peuvent être admises dans la limite de 0,20 m. Cette norme peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature des façades à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Article 8 – UH : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

- A moins qu'elles ne soient contiguës, toute construction, hors annexe, devra observer un recul d'au moins 8 mètres des autres constructions situées sur la même unité foncière.

Article 9 – UH : emprise au sol

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de la construction

- L'emprise au sol est limitée à 25%.

Article 10 – UH : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage à partir du point moyen du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Règle générale

- La hauteur des autres constructions autorisées par le présent règlement est limitée à 7 mètres hors tout (R+1 ou R+C).
- En cas de combles, le pied droit devra présenter une hauteur inférieure ou égale à 1,3 mètre.

Cas particuliers

- La hauteur des annexes est fixée à 3,50 mètres hors tout
- En cas de réfection, extension adaptation ou changement de destination d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Article 11 – UH : aspect extérieur

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 (Article R111-21 du code de l'urbanisme).
- Les constructions s'inspireront du cahier de recommandations architecturales annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.

A. Clôtures:

- La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres en limite séparatives. L'emploi de grillage de ton vert est préconisé.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum surmonté d'une grille et/ou d'un complément végétal d'essences locales et non résineuses, soit d'un mur plein de 2.00 mètres.

B. Toitures:

- Les toitures devront comporter au moins 2 pans.
- L'angle de toiture devra être compris entre 35° et 45°.
- Les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération sont exonérées des règles concernant la toiture.
- Les annexes et les extensions sont exonérés des règles concernant la toiture.

Article 12 – UH : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non- opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - o 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 de l'opération,
 - o soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement créé. Au-delà de 4 logements, une place supplémentaire sera exigée par tranche de 2 logements entamés.
- En cas de parking en sous-sol, les rampes ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 mètres, dans ce cas la largeur de la rampe sera portée à 4 mètres dans la courbe.
- Sauf contrainte technique, les places extérieures doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Il est exigé la création d'une place minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher en cas de construction à usage d'hébergement hôtelier.
- Pour toute construction à usage d'artisanat, 1 place de stationnement minimum devra être créée par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher devra être prévue pour le stationnement.
- Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des établissements culturels ou culturels recevant du public sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des

possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement. Pour la détermination du nombre de places nécessaires à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs publics de stationnement existants et projetés pourront être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins devront être satisfaits.

- Pour les opérations à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée à compter de la première place. Ces emplacements devront respecter les normes fixées par le code de la construction et de l'habitation.

Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés

- Les haies monospécifiques (composées d'une seule essence) sont interdites.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale non résineuse tous les 100m² d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 40% de l'unité foncière devra rester en pleine terre (sans bande de roulement, sans stationnement, sans cave, sans citerne, sans constructions ou installations d'aucune nature).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m².
- Les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie. En cas d'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve, l'élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou inféodée au même milieu sauf si la replantation remet en cause l'accessibilité du domaine public.