

Règlement de la zone Uh

Cette zone correspond aux hameaux construits de façon assez dense, présentant une régularité dans l'implantation des constructions. Elle dispose de réseaux mais l'assainissement collectif n'y est pas prévu. La vocation agricole des hameaux disparaît au profit d'une vocation résidentielle.

La zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat nouveau avec un souci d'intégration architecturale et paysagère.

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

Article Uh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les lotissements à usage d'activités
- 1.3 - Les terrains de caravanes et les terrains de camping.
- 1.4 - Les travaux et installations divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les affouillements et exhaussements des sols sur une surface supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède un mètre.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les activités industrielles.
- 1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées.

Article Uh2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh1 et notamment :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 2.2 - L'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments à usage agricole non destinés à l'élevage, sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et très proches du lieu d'activité ou du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- 2.3.- Les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes, et autres activités économiques compatibles avec le caractère de la zone à condition que :
 - Des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances sonores ou visuelles, incendie, explosion,...)
 - Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

- 2.3 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées
- 2.4 - Les constructions liées aux activités déjà existantes dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..
- 2.5 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) soumises à déclaration si elles ne présentent pas d'incompatibilité avec le voisinage,
- 2.6 - Les lotissements à usage d'habitation
- 2.7 - L'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- 2.8 - Les aires de jeu, de sport et de loisirs ouvertes au public
- 2.9 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public excepté les antennes émettant des ondes de Haute fréquence

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uh3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique et par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Voirie

Sans objet

Article Uh4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

4.3 - Electricité – Téléphone

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est à la charge du pétitionnaire.

Article Uh5 - Superficie minimale des terrains

La superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel conformément au règlement sanitaire départemental.

Article Uh 6 après modification en date du 14-09-2011 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Tout ou partie des constructions nouvelles doit être implanté sur la marge indiquée au plan lorsqu'elle existe.

6.2 – A défaut de marge indiquée au plan et sous réserve de la sécurité publique, en limite des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer, tout ou partie des constructions nouvelles (s'entend en dehors des extensions) doit s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à l'alignement du bâti voisin existant,
- soit avec un recul de 15 mètres maximum à l'exception des parcelles ne présentant pas de façades directes sur la voie.

6.3 – A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.

Commentaire : l'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet sur la même parcelle ou une parcelle voisine, soit par la construction à agrandir elle-même si elle est isolée.

Article Uh7 après modification en date du 14-09-2011 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que tout ou partie du bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 trois mètres.

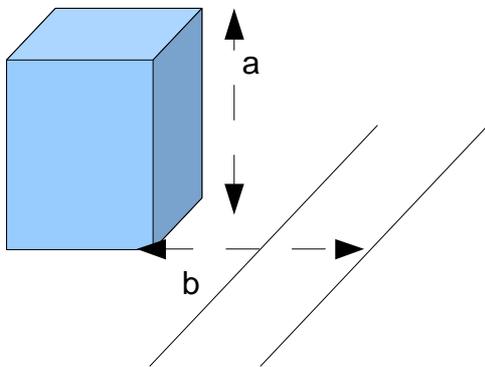
Pour l'implantation de petites annexes (surface inférieure à 20 m²), une implantation à 1 mètre de la limite séparative pourra être admise sous réserve que cette implantation permette la pérennité de haies séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Note :

a=différence d'altitude entre le point le plus proche de l'alignement opposé et l'alignement opposé.

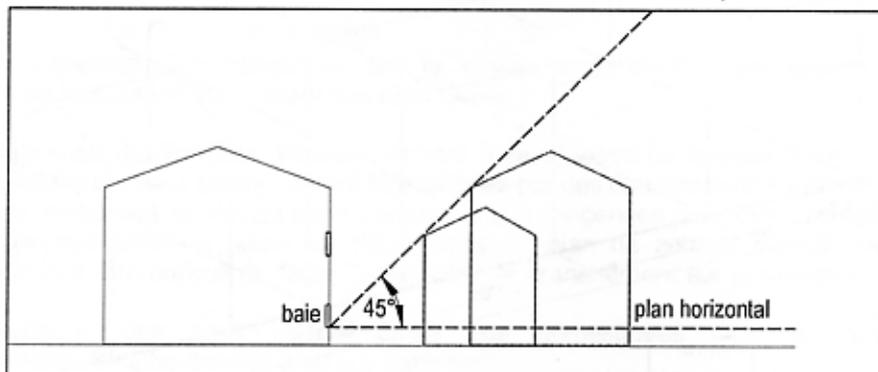
b=distance entre ces deux points



- si $a = b$ OK
- si $a \leq b$ OK
- si $a > b$ NON

Article Uh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que le prospect des pièces d'habitation ne soit masqué par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui d'une baie serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Article Uh9 - Emprise au sol

Sans objet

Article Uh10 après modification en date du 14-09-2011 – Hauteur maximale des constructions

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrage techniques, cheminée, et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 8 mètres.

Cependant, différentes hauteurs peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale sera celle du bâti existant
- ou dans le cas de mise en valeur architecturale de bâtiments existants ou de restitution de la volumétrie d'origine ou de reconstruction d'éléments architecturaux pour les constructions présentant une architecture exceptionnelle et (ou) patrimoniale.

Commentaire : le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession.

Article Uh11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne.

Commentaire :

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

L'axe principal du faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la parcelle.

Commentaire :

En cas de construction comportant plusieurs volumes, l'axe principal du faîtage s'entend comme le plus long faîtage de la (des) toiture(s). L'effet recherché par cette règle est la régularité du front bâti, constitué majoritairement par des façades ou des murs pignon parallèles aux voies.

Sont interdits :

11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.)

11.1.3 - Les toits en terrasse ainsi que les loggias.

11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique à nu pour la totalité des façades est interdit.

11.3 - Couvertures :

Les couvertures en ardoise ou similaire sont interdites, sauf en cas d'extension ou de rénovation de l'existant déjà couvert de cette façon.

Est exigée la tuile traditionnelle de couleur « rose varié ». Des matériaux d'aspect similaire sont autorisés pour les annexes. Des matériaux naturels sont admis pour les constructions à usage agricole (tel le bois) à l'exception du chaume.

La pente des toits en tuile ne doit pas dépasser 30°.

En cas d'extensions, les pentes et matériaux des toits doivent être identiques à ceux de la construction existante.

Pour les vérandas, les couvertures en verre sont autorisées.

Les toits à un pan sont interdits, sauf en cas d'extension d'une construction existante et sous réserve de reprendre la même pente que dans la première construction.

11.4 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.).

Le bois utilisé pour les façades doit être recouvert d'une teinte naturelle ou d'une peinture choisie dans les gammes de vert ou marron.

11.5 - Ouvertures :

11.5.1 - Des ouvertures à dominante verticale sont exigées de telle sorte que la hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1,3 L < h < 2 L$$

11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.5.3 - Sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.5.4 - Sur les façades maçonnées, les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créé ou préservé une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.5.6 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits. Seules les portes cochères peuvent présenter un cintre léger.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être acceptées selon le parti architectural présenté.

Les règles 11.5.1 à 11.5.5 sont sans objet pour les vérandas et constructions à usage agricole ou d'activités.

11.6 - Divers :

Les éléments extérieurs des équipements de climatisation ne doivent pas être visibles de la voie publique.

11.7 - Clôtures :

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Les clôtures, quand elles existent, doivent être constituées soit :

- D'un mur plein de moins de 2 mètres de hauteur, éventuellement doublé d'une

haie,

- D'un muret surmonté d'une grille à claire-voie métallique, éventuellement doublé d'une haie,
- De bois, éventuellement doublé d'une haie,
- D'une grille ou d'un grillage doublé(e) d'une haie,
- D'une haie seule

Les supports des portails et portillons doivent avoir une section rectangulaire ou carrée et être constitués de bois, de pierre à nu, de brique ou d'un matériau destiné à être recouvert.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article Uh12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Uh13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les végétaux à planter accompagnant le projet de construction ou constituant des haies doivent être choisis de préférence parmi les essences locales.

Les haies ne peuvent être composées exclusivement de conifères.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.