

---

*Règlement de la zone UH*

---

**QUALIFICATION DE LA ZONE UH.r**

ZONE URBAINE DE HAMEAU ET D'HABITAT DIFFUS, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES D'ACCOMPAGNEMENT.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS UH.r DELIMITANT DES ZONES DE RISQUES LIES A LA PRESENCE D'INDICES DE CAVITES SOUTERRAINES.

CETTE ZONE COMPREND DES SECTEURS UH.i A PROTEGER AUTOUR D'AXES D'ECOULEMENT D'EAUX PLUVIALES

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UH 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UH 2.
- 1.2 Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf :
  - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
  - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
  - dans les conditions fixées à l'article 2.
- 1.9 Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales
- 1.10 Dans les secteurs UH.i et UH.r : toutes les constructions sauf celles visées à l'article UH 2.

**Article UH 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Sont autorisées :**

- 2.1 Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier compatibles avec la proximité de zones d'habitat à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs UH.r :**

- 2.3 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - ✓ la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - ✓ la construction d'annexes de faible importance,
  - ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- 2.4 Peuvent être autorisés les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

**Dans les secteurs UH.i :**

- 2.5 Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :
  - ✓ la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
  - ✓ la construction d'annexes de faible importance,
  - ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- 2.6 Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UH 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.
- 3.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

**Article UH 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement****4.1 Eau potable**

4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

**4.2 Assainissement eaux usées**

4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

**4.3 Assainissement eaux pluviales**

4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée. Il doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

4.3.2 En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

**Article UH 5 – La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1 En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, la parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 000m<sup>2</sup>.

5.2 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour les parcelles bâties à la date d'approbation du PLU.

**Article UH 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services hôteliers doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 mètres
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.

6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

**Article UH 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions destinées à l'habitation et aux activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services hôteliers doivent être implantées:

- ✓ soit en limite séparative
- ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90m.

7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra outre les dispositions de cet article être accepté.

**Article UH 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article UH 9 – L'emprise au sol des constructions**

9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

**Article UH 10 – La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable, ni 11m au faitage.

10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faitage peut prolonger le faitage de la construction existante.

**Article UH 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Généralités**

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité ni les architectures liées à une démarche HQE.

11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

**Adaptation au sol**

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

**Aspect**

11.5 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, faux marbres... ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre
- L'emploi de tous matériaux brillants, en dehors de ceux éventuellement nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures.

11.6 Les parements extérieurs seront en matériaux naturels tels que bois, pierre ou brique.

Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits colorés ainsi que les peintures et badigeons seront de couleur appropriée à l'environnement.

11.7 Les toitures doivent être mates.

11.8 D'une manière générale, les tons criards seront exclus. Toutefois, des tons vifs peuvent être autorisés sur de petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

**Clôtures**

11.9 Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,50 m de hauteur. Le soubassement peut être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

11.10 Les murs de soutènement doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

**Toitures**

11.11 Les croupes ne peuvent être admises que sur les bâtiments allongés et leur pente doit être plus prononcée que celle des versants de long-pan du même bâtiment.

11.12 les toitures doivent être de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume peut être admis.

11.13 Sauf sur limite séparative, les toitures doivent présenter un débord en pignon et en long-pan de 30cm minimum.

11.14 Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

11.15 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, la toiture doit être identique à celle déjà en place.

11.16 Les habitations doivent présenter au moins deux versants de pente de 45° minimum. Toutefois les toitures à une pente isolée sont autorisées :

- Pour les constructions annexes de faible volume dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante.
- Dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 45°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.
- Dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, intégrée dans le site.

**Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

**Article UH 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

13.4 Toute nouvelle parcelle bâtie doit être plantée d'au moins un arbre de moyenne tige (arbre fruitier ou un arbre feuillu) d'espèce d'essence locale par fraction de 400m<sup>2</sup>.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UH 14 – Le coefficient d'occupation du sol**

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article UH 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article UH 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières