

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE PREMIER : ZONE UH

Zone urbaine équipée, à dominante d'habitat

Dans le cas où les illustrations et le règlement écrit engendreraient des interprétations différentes, seul l'Article écrit fait foi.

Les règles et servitudes définies ci-après ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée.

La carte de sensibilité archéologique établie par arrêté du préfet de Région définira les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisation de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations de type ZAC, les opérations de lotissement, les travaux soumis à étude d'impact et les travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques doivent faire l'objet d'une saisie systématique. En cas de découverte fortuite, le découvreur et le propriétaire du terrain sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet.

L'arrêté du préfet de Région du 20 mai 2005 fixe les modalités de sa saisine au titre de l'archéologie.

Rappels

- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.*
- *Les antennes paraboliques de plus d'1 mètre, sont soumises à déclaration préalable.*
- *Les autorisations de travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification délivrées au titre de la réglementation de l'urbanisme et situés dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit sont soumises à avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Les constructions et autorisations du sol autorisées le sont sous condition du respect des éléments identifiés au titre de l'Article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

Section 1 – Usage des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Destinations et sous-destinations

Cette zone est destinée à recevoir les constructions et aménagements ayant les destinations et sous destinations suivantes :

Habitation :

- Logement ;
- Hébergement.

Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail ;
- restauration ;
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- hébergement hôtelier et touristique.

Équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salles d'art et de spectacles ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Entrepôt ;
- Bureau.

Sous-section 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article UH 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les constructions à usage industriel ;
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'Article 2.
- Les constructions à usage de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'Article 2.

- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée.
- Les constructions à usage agricole.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs (y compris les caravanes hors stationnement périodique) ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ou déchets divers.
- les affouillements et exhaussements du sol, hors des cas mentionnés à l'Article UH 2 ;
- Les constructions et aménagements incompatibles avec les protections édictées à l'Article UH 11 (éléments identifiés).
- les antennes de téléphonie mobile visibles depuis l'espace public ;
- Les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'Article UH 2.

Article UH 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappels

- *Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, en dehors des espaces boisés classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.*

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Dans l'ensemble de la zone les démolitions de constructions à vocation principale d'activité ou d'habitat sont soumises à permis de démolir.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si et seulement si la condition citée est respectée :

- La reconstruction après sinistre de toute construction dont la construction neuve serait interdite à la triple condition
 - ↳ qu'elle soit affectée à la même destination,
 - ↳ que la surface de plancher reconstruite soit au plus égale à celle détruite,
 - ↳ que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou à des équipements d'infrastructure.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou enregistrement à la condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitat.

- Les aérogénérateurs à la condition qu'ils soient destinés à l'autoconsommation.

Section 2 – Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 – Volumétrie et implantation des constructions

Article UH 3 – Règles maximales d'emprises au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UH 4 – Hauteur des constructions

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au total.

Les extensions de bâtiments existants pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Les bâtiments reconstruits après sinistre pourront dépasser cette hauteur sans toutefois dépasser leur hauteur initiale dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

Article UH 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsque le projet de construction jouxte un ou des immeubles en bon état présentant un recul inférieur, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même recul que ceux-ci. Les reconstructions après démolition pourront respecter le même recul que la construction démolie.

Sont tolérés à l'intérieur de la marge de recul, les ouvrages extérieurs, de faible emprise ou vitrés (perrons, auvents, verrières formant sas d'entrée) en avancée de 2,00 m maximum par rapport à la façade dans le cadre de l'aménagement du bâti existant.

Article UH 6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

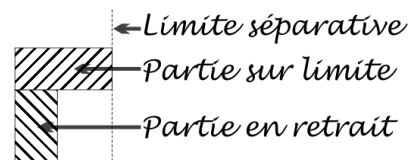
Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire, les règles sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Les constructions devront être implantées, au choix du pétitionnaire :

- soit sur chaque limite ;
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant respecter un retrait de 3 mètres minimum ;
- soit en retrait de chaque limite, la distance devant respecter un retrait de 3 mètres minimum ;

Une même construction, y compris ses annexes, pourra être implantée pour partie en limite et pour partie en retrait d'au moins 3 mètres.



Article UH 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

La distance entre deux constructions d'habitation ou d'activité non-contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 3 m.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 8 – caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

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.

Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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 constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire sont interdites.

Volumes et façades

Le volume, la modénature, et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel, sont proscrits.

Les sous-sols ne pourront dépasser de plus de 1,20 m le niveau le plus bas du terrain naturel. Dans le cas contraire, il sera décompté comme un rez-de-Chaussée.

Toitures

Les combles et toitures des bâtiments principaux devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils devront s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées d'une toiture dont la pente est comprise entre 37° et 45° et/ou d'un toit terrasse. Les constructions annexes isolées ou en adossement d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture à un seul versant de pente plus faible, soit par un toit en terrasse.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera de préférence l'ardoise, la tuile plate traditionnelle petit moule (ou tout autre matériau de substitution, de teinte, d'appareillage et de dimension identique) ou la tuile plate mécanique 20 à 22 au m².

Murs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte. Les

matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et de préférence à finition "grattée". Les constructions anciennes en pierre devront conserver leurs pierres appareillées apparentes sans enduit.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs vives, de même que le blanc pur ou le noir ;,
- Les bardages en tôle ondulée non peinte.

De plus, côté rue, les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Garages et annexes

L'usage de plaques de béton avec ossature apparente et poteaux en ciment est à proscrire pour ces ouvrages, qui doivent être traités en harmonie avec la construction principale. La construction d'abris de jardin en matériaux de récupération est interdite.

Clôtures situées en limite des voies ouvertes à la circulation publique

Les clôtures seront, en bordure de voie, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit un mur de maçonnerie de pierre ou de brique apparente ou enduite ou de parpaing enduit d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôture avoisinants,
- soit de maçonnerie formant mur ou muret, d'une hauteur maximum de 1,00m, surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les plaques béton sont interdites.

Toutes clôtures, y compris entre parcelles

Sont interdits :

- Les bâches ;
- Les matériaux précaires ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Le doublement de la clôture par une haie végétale est obligatoire si l'unité foncière est contiguë à une zone agricole ou naturelle.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, les dépôts, stockage ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, de façon à être peu visibles du domaine public.

Les vérandas sont admises si elles sont discrètes et respectent le caractère du bâti. Elles pourront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Sous-section 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UH 9 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces envahissantes, telles que définies en annexe de ce règlement, est interdite.

Article UH 10 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

La continuité des axes d'écoulements, permanents ou intermittents, devra être assurée par les moyens suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la trame verte et bleue devront être respectées ;
- Le busage ne sera possible que pour assurer le franchissement de routes ou chemins. Celui-ci devra alors être suffisamment dimensionné pour permettre la circulation ininterrompue de l'eau, même en cas de crue ;
- La création de seuils occupant toute la largeur de l'axe d'écoulement est interdite ; un contournement de ce seuil par le flux devra rester possible en tout temps ;
- Toute déviation de ces axes d'écoulement devra faire l'objet d'une consultation des services de l'État compétents en matière de Loi sur l'Eau.

Article UH 11 – Éléments de paysage identifiés, secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les terrains identifiés par une trame « L151-23 », la préservation des éléments du patrimoine écologique et paysager de la commune sera assurée par les mesures suivantes :

- Il est interdit d'y établir des bâtiments de quelque nature que ce soit ;
- La destruction **définitive** des haies et arbres isolés est interdite.

- Sauf situation de danger sanitaire ou relatif à la sécurité, les coupes et abattages nécessaires à l'entretien et à la pérennité des éléments identifiés sont soumises à autorisation ; celle-ci pourra être conditionnée à la réalisation de prescriptions spécifiques.

Article UH 12 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Quand la construction sera réalisée à un niveau inférieur à celui de la route d'accès un seuil d'au moins 10 cm par rapport au niveau de la route devra être réalisé.

Si la surface imperméabilisée est supérieure à 200 m² :

Les eaux pluviales issues des surfaces nouvellement imperméabilisées devront être infiltrées au sein de l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau pluvial communal sera possible sous réserve de l'accord de la collectivité compétente, laquelle pourra imposer une rétention des eaux avant rejet ou fixer un débit de fuite à ne pas dépasser.

Si la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 200 m² :

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 4 – Stationnement

Article UH 13 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité et une sécurité suffisante.

Les dispositions de la suite de cet Article ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ni pour les dépendances.

Le nombre minimum de places de stationnement pour véhicules légers à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous (La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels les établissements sont le plus assimilables). En plus de ces emplacements, Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum d'une place pour les vélos par logement ou autre activité. La place pour les vélos pourra être intégrée au garage.

Le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet est celui résultant des normes applicables, arrondi au nombre entier supérieur.

Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé sur l'unité foncière un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les logements collectifs et sous réserve des dispositions applicables au logement locatif social, cette valeur pourra être ramenée à par 1,5 place par logement (1 place pour les studios).

Des places banalisées pour visiteurs devront être réalisées à raison de 0,20 emplacement par logement avec un minimum de 1 emplacement par bâtiment.

Constructions à destination de bureaux de plus de 100 m² : (y compris les bâtiments publics)

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à au moins 80 % de la surface de plancher créée ou aménagée.

Constructions nouvelles à usage d'industrie et d'artisanat :

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à au moins 80 % de la surface de plancher créée ou aménagée, à usage d'activité. Pour les stockages, la norme pourra être ramenée à une place pour 200 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à usage de commerce de plus de 100 m² :

Il sera aménagé une surface de stationnement égale à au moins 60 % de la surface de plancher créée ou aménagée affectée à la vente.

Établissements médicaux et paramédicaux :

Il sera aménagé au moins :

- 1 place de stationnement pour 2 lits
- 3 places par cabinet de consultation

Hôtels et restaurants :

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 15 m² de salle de restaurant.

Salles de spectacles ou de réunions :

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par 15 m² de salle.

Établissements d'enseignement

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe

Article UH 14 -Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement de personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est d'un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 – Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article UH 15- Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Si un terrain peut être desservi par deux voies, l'accès ne sera autorisé qu'à partir de la voie sur laquelle la gêne sera la moindre.

Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise au moins égale à 8 m avec chaussée d'au moins 05 m.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Article UH 16 – Emplacements réservés à destination de voirie

Les Emplacement Réservés sont figurés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). Un tableau y récapitule :

- le bénéficiaire ;
- la surface concernée ;
- la destination.

Sous-section2 – Desserte par les réseaux

Article UH 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Assainissement – Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel ou semi-collectif est obligatoire ; les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

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

Assainissement – Eaux résiduaires professionnelles

Leur rejet dans les réseaux publics ne pourra se faire que selon les termes d'une convention de rejet passée avec la collectivité compétente, laquelle précisera les modalités de rejets et les pré-traitements nécessaires.

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

Eaux pluviales :

Cf. Article UH 12.

Article UH 18 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Rappel : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Un minimum de 20 % de la surface des unités foncières aménagées devra être traité en espaces verts permettant l'infiltration des eaux.

Article UH 19 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UH 20 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les branchements privés, électriques et de télécommunication, des constructions individuelles comme des constructions d'ensemble, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.