

Chapitre 3 - Zone UH

Caractère du territoire concerné

La zone UH correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, un habitat peu dense en accroche sur les villages et hameaux existants.

.3.1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux visés aux articles UH2.

Article UH 2 -Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment en respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel : art. L.111-3 du code rural et R.111-2 du code

de l'urbanisme) et des conditions particulières énoncées dans cet article :

- Les constructions à usage d'habitation, de gîte rural, d'équipements d'intérêt collectif,
- Les aires de jeux,
- Les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme,
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- La construction d'annexes aux habitations existantes, à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation, et sur la même unité foncière.
- La reconstruction des bâtiments suivants les dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

.3.2 - Condition de l'occupation du sol

Article UH 3 - Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à

l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets ménagers et professionnels.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir .

Article UH 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

- eaux usées

Un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau public quand celui-ci se réalise.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur (notamment au code de la santé publique et au règlement sanitaire départemental).

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. A défaut de réseau public l'aménagement ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. Le propriétaire doit, à sa charge, réaliser les dispositifs de collecte rendus nécessaires par l'aménagement envisagé.

Electricité -Téléphone

Il n'est pas précisé de règle.

Articles UH 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Voies départementales

Comme indiqué au document graphique, une marge de recul de 15 mètres est imposée par rapport à l'axe de la chaussée des voies départementales.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2 /Autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Nonobstant les dispositions ci-dessus, une implantation particulière des constructions pourra être autorisée dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou pour assurer une meilleure cohérence architecturale, ou pour tenir compte des configurations parcellaires. Toutefois les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs pourront s'implanter à l'alignement.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisés pour les constructions affectées aux services publics (cabines téléphoniques, postes de transformation, ouvrages de transport d'énergie électrique...)

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UH 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de la totalité des bâtiments annexes aux habitations existantes n'ayant pas une vocation agricole ou artisanale, est limitée, hors construction existante, à 100 m² par unité foncière.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Article UH 10 - Hauteur des constructions

Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit être, dans la mesure du possible, en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans toutefois excéder 12 mètres au faitage et 8 mètres au niveau de l'égout du toit ou l'acrotère.

Toutefois, en fonction du bâti environnant et dans le cadre d'une réhabilitation, une hauteur au faitage supérieure, pourra être autorisée.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, ni aux bâtiments agricoles.

Articles UH 11 - Aspect extérieur

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains et le patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté, de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

En conséquence :

Prescriptions Générales :

Volumétrie

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées dans la mesure du possible de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Toitures et leurs matériaux

- Les toitures à pente comme les autres types de toitures (toiture terrasse, toiture à faible pente, toiture courbe ...) sont autorisées sur les constructions principales, ainsi que sur les

extensions et les annexes, à condition que cela s'intègre à l'environnement bâti et paysager.

- Pour toutes les constructions, excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou en matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures devra être l'ardoise (naturelle ou synthétique) ou le zinc ou un matériau d'aspect similaire. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits pour les toitures et couvertures. Ces matériaux pourront toutefois être autorisés sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Matériaux et couleurs

- Les couleurs des enduits sont de ton pierre ou sable de pays. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- On peut également autoriser le bois ou un revêtement en bois pour tout ou partie des constructions, si l'architecture du projet s'insère dans l'environnement urbain et paysager.
- Les façades latérales et arrières des bâtiments, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci. Les pignons et murs mitoyens laissés à nu, sans traitement esthétique, à la suite d'une démolition sont interdits. Sont interdits : - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, - l'utilisation de matériaux économiques tels que la tôle ondulée et le bac acier.

Clôtures

- Les clôtures sur les voies publiques et dans les marges de recul imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un muret de pierre n'excédant pas 1,20 m,
- soit d'un mur bahut recouvert d'un enduit de teinte neutre clair n'excédant pas 1 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ...),
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc. ...).
- Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m.
- Sur l'ensemble des clôtures, les panneaux préfabriqués béton sont interdits.

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au P.L.U. Il apporte des conseils pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti.

Article UH 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions ou occupations du sol.

Article UH 13 - Espaces libres -Plantations

Conformément aux dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1.

- La protection des haies au titre des espaces boisés classés n'interdit pas les accès nécessaires à l'exploitation des parcelles.
- En application du 7° de l'article L.123-1, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage, notamment les haies et talus du maillage bocager, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales.
- Tout entretien ou restauration du patrimoine bâti devra respecter et valoriser la végétation existante.

De plus la plantation de certaines essences, en limite de voirie de desserte et en limite latérale de lot sont déconseillées. Il s'agit :

- du laurier palme (*Prunus laurocerasus*),
- des conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis* et *X Cupressocyparis*).

.3.3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Articles UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans cette zone. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.