

CHAPITRE UH

ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES.

Elle comprend les secteurs :

- UHa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 5,6.
- UHb qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 6, 9, 14.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier, sauf cas autorisés à l'article UH 2,
- Les commerces de plus de 100 m² de surface SHOB.
- Les locaux industriels,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'élevage,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UH 2,
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières :

- L'hébergement hôtelier s'il s'agit de chambre d'hôtes ou de gîte rural,
- Les constructions et installations destinées à une activité artisanale, dans la limite de **100 m² de SHOB**, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- Les entrepôts liés aux activités autorisées, dans la limite de **100 m² de SHOB**, et sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- L'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes jusqu'à une superficie de plancher hors oeuvre brute totale maximum de **100 m² de SHOB**, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UH 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UH 2-2. Secteur de carrières

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UH 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UH 2-4. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UH 2-5. Risque d'inondation pluviale

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

UH 2-6. Protection du patrimoine archéologique

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UH 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UH 11.

UH 2-8. Exposition au plomb

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimum de 4 m.
- Une longueur cumulée des accès particuliers qui ne peut excéder au maximum 50 m.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RESEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

4 - COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en oeuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions) |

Zone UH, sauf secteur UHa :

Non réglementé

Secteur UHa :

- **Terrain non-bâti :**

Les terrains ne résultant pas de la division d'une unité foncière doivent, pour être constructibles, avoir une superficie de 300 m² minimum,

En cas de division en 2 lots de propriété foncière, chacun desservi par une voie viabilisée, chaque lot résultant de la division doit, pour être constructibles, avoir une superficie de 400 m² minimum.,

Les lots résultant de la division d'une unité foncière doivent pour être constructible, avoir une superficie minimum de 700 m².

Cette prescription ne s'applique que pour les constructions neuves (annexes comprises) et non pour les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Zone UH sauf secteurs UHa et UHb :**

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise **entre 4 m et 25 m de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies privées.**

- **Secteur UHa et UHb :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 m** de l'alignement public ou de la limite d'emprise des voies privées.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire la distance sur l'avant de la construction,
- aux annexes ou garages présentant une façade sur rue inférieure à 4 m,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux abris de jardin ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit,
- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut une marge d'isolement par rapport à celles-ci doit être respectée.

Les marges d'isolement sont au minimum de 4 m.

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 7 m.**

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux abris de jardin en fond de parcelles, ayant une hauteur maximum limitée à 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à 8 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.

EXCEPTIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

- **Zone UH sauf secteur UHb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

- **Secteur UHb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

- **Zone UH sauf secteur UHb :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **4,50 m** à l'égout du toit.

- **Secteur UHb :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **5,5 m** à l'égout du toit.

- **Zone UH :**

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- à l'égout des lucarnes,
- pour permettre d'assurer une continuité des égouts de toits entre la construction et les constructions voisines,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti,

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation, et dans le cahier de recommandations architecturales. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les **volumes principaux** seront couverts par des toitures à deux versants présentant une pente de 35° à 45° degrés.
- Les **volumes annexes** peuvent recevoir une toiture avec une pente différente, ou une toiture terrasse.
- Les croupes sont autorisées ponctuellement.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).

4 - Matériaux de construction

Tous les matériaux d'imitation ou non régionaux sont interdits.

Toiture

- Sont autorisés : tuile régionale brune ou rouge vieillie, plate petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Des parties limitées de toitures, ou éléments de couvertures peuvent être réalisés en d'autres matériaux tel que le zinc
- Les couvertures en chaumes, matériaux ondulés, ardoises, bardeaux, tuiles canal ou d'un type non régional sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Façades

- Enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.
- Les façades en bois sont autorisées si le bois est peint dans le respect des tonalités ci-dessus.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôture de façade sur espace public ou sur voie privée :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte).
- Hauteur comprise entre 0,10 m minimum et 1,80 m maximum.
- La partie comprise entre 0 et 0,10 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques.
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canis, bâche, panneaux en bois mince ...).
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non seront doublées d'une haie.

Éléments remarquables du paysage :

Les éléments remarquables du paysage localisé au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique. Des travaux sur ces éléments protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme pourront être exécutés sous réserve de préserver les caractéristiques esthétiques et historiques.

Leur simple démolition ne sera pas autorisée.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité d'habitation entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

Lorsqu'il est demandé 2 places de stationnement par habitation, l'une au moins doit être couverte, l'une ne devant pas conditionner l'accès à l'autre.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à 50 % de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

