

CHAPITRE UH

CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION DEVELOPPES A LA PERIPHERIE DU BOURG ET DES DIFFERENTS HAMEAUX A VOCATION PRINCIPALEMENT D'HABITAT

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains 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 carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article I.

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Eléments paysagers à protéger : les murs de clôture, le petit patrimoine local, l'arbre remarquable situé à l'angle des rues du Petit Biard et du Grand Biard, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UH 3, UH 11 et UH 13, en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Terrains alluvionnaires compressibles.

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage 1/2 des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe VI.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les talus identifiés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun percement pour la création d'un accès sur la voie publique, sauf s'il n'existe aucun autre accès possible. Dans ce cas, le percement devra être dimensionné a minima en prenant en compte les impératifs de sécurité.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3 – SENTES PIETONNES

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.6.IV-1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 – ASSAINISSEMENT

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent traité 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.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Toutefois, dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage 1/2, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe VI).

c) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer sauf sur la partie de **la rue de l'ancienne gare, située entre la rue du parc et la rue neuve**, où les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3 m** de l'alignement de la voie.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les constructions doivent également être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées au plan de zonage 1/2 à l'exception :

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50 m ;
- des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés au delà de la bande d'implantation.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions doivent également être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées au plan de zonage 1/2 à l'exception :

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50 m ;
- des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés au delà de la bande d'implantation.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m² et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3m50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

CAS PARTICULIERS

Le terrain « Rue de la Bauve » attenant à la maison « les ombrages » et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement particulière, peut accueillir une seule construction dont la hauteur, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couverture

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates, ou petit moule pour les pentes non compatibles avec l'utilisation de la petite tuile plate, de couleur brun clair nuancé.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximum : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Capteurs solaires Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les voies.

Murs

Enduits, revêtements :

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la

chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

Ouvertures

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Les volets seront en bois à barres sans écharpes ou persiennés.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- ❖ aux vérandas ;
- ❖ aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- ❖ aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

CLÔTURES.

Clôtures sur rue :

Elles doivent être exclusivement constituées, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,50 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.
Le mur sera couvert de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.
- d'un mur d'une hauteur minimum de 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) d'une hauteur n'excédant pas 1 m.
- d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

Les abris de jardin auront un aspect simple. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté foncé mat.

Divers

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible des voies publiques ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans les bâtiments existants situés à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle du mur de clôture.

Eléments remarquables du paysage

Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Elément remarquable du paysage

L'arbre remarquable identifié au rapport de présentation à l'angle des rues du Petit Biard et du Grand Biard et localisé au plan de zonage 1/2 devra être préservé en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Il sera maintenu ou remplacé par un arbre d'essence identique.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.