

Chapitre 2 : règlement de la zone UH

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH -1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les entrepôts non liés à l'activité commerciale ;
- Les constructions à usage de commerce d'une **surface de plancher** supérieure à 200 m²,
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les campings, caravanings et mobil home,
- le stationnement des caravanes,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement autorisées sous condition,
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.
- Dans le secteur UHc et UH d : les sous-sols sont interdits
- Espaces paysagers à protéger : les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles

Article UH -2- occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat ou à des bureaux, ne doivent pas dépasser une superficie de 200 m² de **surface de plancher**.

Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

La réalisation de forages d'alimentation en eau potable ainsi que les équipements liés à leur exploitation en UHa,

-Eléments protégés au titre de l'**article L 123-1-5-7°**

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux ou d'extension conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

En UH e, les sous-sols sont autorisés à la condition qu'il n'ait pas de rampe d'accès et qu'ils n'abritent pas du stationnement.

Section 2 - conditions de l'occupation du sol

Article UH -3- accès et voirie

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

En plus de ces règles, en UH e, un accès unique sera situé sur la route des Vallières à l'emplacement repéré sur le document graphique.

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UH -4- desserte par les réseaux

1- 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.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être, autant que possible, conservées sur les parcelles. Si cette disposition est impossible, les débits évacués vers les réseaux ne doivent pas être supérieurs à ceux d'un terrain naturel.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Les zones d'aménagement nouveau devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré sur le terrain naturel notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial (infiltration, chaussée réservoir, bassin de stockage-restitution).

Les ruissellements devront être limités à 1, 5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10L/s. »

3 Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

Article UH -5- superficie des terrains

En UH a, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 1000 m².

En UH b et UH b1,

En raison de la qualité du site, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 2000 m².

En UH e, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 1400 m².

En UH c :

Il n'est pas fixé de règle.

Sauf en cas d'assainissement individuel : 2000 m²

En UH d, pour être constructible un terrain doit présenter une superficie minimale de 1900 m².

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

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire, sanitaire, culturels ou administratifs,

En UHa, UHb, UHc et UHd:

1. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement si leur façade sur voie est inférieure au quart de la façade à l'alignement du terrain, avec un maximum de 5 mètres.

2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement pour s'adosser à une construction voisine en bon état.

En UHb1 :

Afin de préserver les caractéristiques urbaines du site, les constructions doivent s'implanter à l'alignement (façade ou pignon sur rue).

En UH e : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies. Les portails s'implanteront à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Article UH -7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

2. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 3 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m².

3. Les extensions peuvent s'implanter avec le même recul que le bâtiment étendu sans le dépasser.

4. Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale est inférieure à 5 mètres.

5. En UH e : Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 3 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m².

Les annexes inférieures à 5 mètres de hauteur et 12m² pourront être implantées en limite séparative.

Article UH -8- implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être disposés en un seul volume à l'intérieur d'un même îlot de propriété.

Article UH -9- emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article UH -10- hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

1 – La hauteur des constructions ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage.

En UH e, la hauteur des constructions ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage : R+C.

2- Au-delà d'une bande de 25 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les bâtiments ou parties de bâtiment ne peuvent avoir une hauteur supérieure à

7 mètres : Cette règle ne s'applique pas en UH e.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5 mètres.

Les extensions pourront avoir la même hauteur que le bâtiment étendu sans les dépasser.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

Article UH -11- aspect extérieur

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer 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,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

1 - Loi Paysage

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux ou d'extension conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

2 – Implantation / volumes

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Dans le hameau des Chaises, un sous-secteur UHb1 a été délimité. Ce site présente un certain relief : les futures constructions devront s'adapter au terrain (décrochements de volume et jeux de niveaux intérieurs pourront accompagner la pente naturelle du terrain comme c'est le cas pour de nombreuses habitations traditionnelles dans le hameau des Chaises).

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région, les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

3 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes.

Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 60°.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes. Cette règle ne concerne pas les annexes.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les toits végétalisés.

Des pentes de toitures spécifiques sont autorisées pour les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Règle d'exception : Les extensions des toitures existantes pourront avoir le même degré que la toiture étendue.

Les toitures (hors mis les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques) recouvertes en tuiles (terre cuite) ou en chaume ou en ardoises naturelles sont autorisées. Les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les percements en toiture sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées).

La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser la moitié du long pan. Les châssis vitrés dans le pan de la toiture sont autorisés.

4 - Façades - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les percements sur rue, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les façades seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages

naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

L'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.

En UH e, les constructions seront de couleur sombre (voir nuancier en mairie). Cependant les constructions réalisées avec un aspect bois ou en pierres locales (meulière, pierre des champs...) sont autorisées. Les annexes de la zone UH e sont concernées par les mêmes règles.

5- Clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue. Murs et murets en pierres des champs sont recommandés, haies libres ou taillées, matériaux naturels (bois).

Sont interdits :

- tous grillages non doublés par des éléments végétaux
- toutes clôtures en béton préfabriqué

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murs,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.*

En UH e, les clôtures seront exclusivement composées de grillage de 1,80 mètre de hauteur doublé d'une haie végétale.

6- Annexes - abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

7- Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

8- Rénovation / réhabilitation

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

9- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

10- Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article UH -12- stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :
 - deux places de stationnement, de 0 à 150 m² de **surface de plancher**, au-delà de 150 m² de **surface de plancher**, il est exigé trois places de stationnement.
- Pour la construction de locaux commerciaux ou à usage de bureaux et de services, il sera aménagé 1 place par tranches de 50 m² de **surface de plancher**. Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la **surface de plancher** affectée à ces usages n'excède pas 50 m² dans la même construction.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, administratif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Article UH -13- espaces libres et plantations

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

2- Espaces plantés paysagés (Article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme)

Les espaces plantés paysagés notés au plan participent fortement à la qualité paysagère de RAIZEUX. Il s'agit de parcs et jardins dans lesquels les boisements d'origine ont été « domestiqués », voire éclaircis et remplacés partiellement par des essences d'ornement. Le caractère de ces espaces à dominante plantée est à maintenir.

3- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques. Les plantations d'essence locale devront assurer une transition harmonieuse avec les zones voisines en particulier une similitude avec la végétation existante des zones naturelles devra être recherchée.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UH6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées (cf annexe) : érables champêtres, charmilles, cornouillers...

En UH e, sur une largeur de 10 mètres le long de la route des Vallières, incluant la haie végétale, sera planté un arbre de haute tige pour 25m² de surface sur l'emplacement reporté au document graphique, cet espace sera complété d'arbustes. L'imbrication des différentes essences devra constituer un voile vert suffisamment dense pour maintenir l'aspect forestier du secteur (article L 123-1-5-7°) (voir liste des essences locales).

La pointe Est du secteur UH e, devra être maintenue ou replantée pour conserver l'aspect forestier du lieu (article L123-1-5-7°) (voir liste des essences locales).

La pointe Ouest du secteur UH e, devra faire l'objet de plantations qui à terme présenteront un aspect forestier (article L123-1-5-7°) (voir liste des essences locales).

Les arbres existant en secteur UH e devront être maintenus aux alentours des constructions.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UH -14- coefficient d'occupation du sol

Application de l'article 18 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

Article L.123-1-11 du code de l'urbanisme : si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à :

- 0,20 en UH a
- 0,15 en UH b
- 0,15 en UH c
- 0,15 en UH d
- 0,15 en UH e