

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

« La zone Uh correspond aux hameaux secondaires de Saint-Martin de Castillon, autres que ceux de la Bégude et du Boisset. La zone Uh compte plusieurs sous-secteurs :

- sous-secteur **Uh1** : hameau desservi par l'assainissement collectif – hameau des Lamberts
- sous-secteur **Uh2** : hameau desservi par l'assainissement collectif et pour lequel une extension urbaine limitée est autorisée – hameau des Jonquières
- sous-secteur **Uh3** : hameaux destinés à être desservis par l'assainissement collectif selon le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) communal – hameaux de Glorivette et de Grande Bastide
- sous-secteur **Uha** : hameaux relevant de l'Assainissement Non Collectif (ANC) – hameaux de Figuerolle, des Basses Courennes, des Hautes Courennes, de Fontdeluignes Hautes, des Marteaux, du Petit Jas et de Tuilière

Les zones Uh1i (hameau des Lamberts) et Uhai (hameau de Tuilière) sont en partie concernées par le **risque Inondation** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 4

La zone Uh est en partie concernée par le **risque Feu de Forêt** – Cf. Dispositions générales – paragraphe 5

La zone Uh est concernée par la **protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune** (L.151-19 et 23, ancien L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) – Cf. Dispositions générales – paragraphe 9

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uh1, Uh2, Uh3 et Uha, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations non mentionnées à l'article Uh 2

ARTICLE Uh 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs Uh1, Uh3 et Uha sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement :

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à vocation :
 - d'habitation
 - d'hébergement hôtelier
 - de bureaux
 - de commerce
- d'artisanat sous réserve que l'activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à la rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – dans les sous-secteurs Uh1 et Uh3
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – dans les sous-secteurs Uha
- l'extension ou la transformation d'une Installation Classée existante, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les piscines et les annexes à l'habitation : la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) sont limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation à laquelle elles se réfèrent.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur Uh2 sont admises, sous réserve du respect des articles 3 à 14 du présent règlement : - l'extension des constructions existantes, les nouvelles constructions, ainsi que le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à vocation :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier
- de bureaux
- de commerce
- d'artisanat sous réserve que l'activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve :
 - qu'elle corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions visant à la rendre compatibles avec les milieux environnants.
- l'extension ou la transformation d'une Installation Classée existante, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liées au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les piscines et les annexes à l'habitation : la surface de plancher totale et l'emprise au sol totale des annexes à l'habitation (correspondant à la somme des surfaces de toutes les annexes) sont limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation à laquelle elles se réfèrent.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uh 3 – Accès et voirie

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uh 4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2 – Assainissement – Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, y compris les sous-secteurs Uh1, Uh2, Uh3 et Uha

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

De plus, dans les sous-secteurs Uh1 et Uh2 :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

De plus, dans le sous-secteur Uh3 :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire. Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

De plus, dans le sous-secteur Uha :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle, produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

3 – Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

4 – Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches.

5 - Défense Incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des constructions à défendre et ce, par des voies praticables.

La défense incendie peut être amenée à être renforcée en fonction de la taille et de la destination des constructions.

ARTICLE Uh 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, lorsque des constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le secteur Uh2 : Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m de l'alignement.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Uh 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)

Si par application de l'article Uh 6 une construction s'établit en recul par rapport à l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects de fond de parcelle peuvent être édifiés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

- les annexes aux constructions autorisées dans la zone sur une limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres
- les constructions autorisées dans la zone, sous réserve qu'elles respectent un recul minimal par rapport aux limites séparatives latérales et par aux limites de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Uh3 et Uha : les reculs minimums imposés ci-dessus pourront être majorés en cas de réalisation d'un dispositif d'Assainissement Non Collectif (ANC) réalisé sur un terrain en pente.

De plus, dans le secteur Uh2 :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation définie au plan de zonage. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.

De plus, les annexes aux constructions existantes ou autorisées dans la zone peuvent s'implanter en dehors de la bande d'implantation définie au plan de zonage et peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE Uh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementé.

ARTICLE Uh 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Uh 10 – Hauteur maximale des constructions 1

– Hauteur relative :

La hauteur à l'égout de toiture de toute construction devra être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.

2 – Hauteur absolue

Les faîtages des constructions doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures des la zone Uh.

ARTICLE Uh 11 – Aspect extérieur

1 - Dispositions générales

Le permis de construire 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.

Adaptation au terrain Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réhabilitations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque construction son caractère d'origine.

2 – Dispositions particulières Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre doit être soit laissée apparente et rejointée au mortier de sable et de chaux non teinté et soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle en matériaux légers, briques ou parpaings, doivent être obligatoirement enduites.

Façades

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, obligatoirement de ton sable de pays, sans jamais être blanches.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents

Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent seront admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois doivent être réalisés dans le mode traditionnel des bois croisées et cloutés. Ils doivent être peints, les couleurs vives et blanche sont interdites.

Les portes de garage doivent être pleines (sans oculus).

Les barreaudages doivent être métalliques, droits et verticaux.

Les ferronneries doivent être prises dans le tableau des ouvertures.

Toitures

Les façades seront généralement parallèles à ceux des constructions avoisinantes.

Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieilles.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

Les couvertures se termineront franchement, sans dépassement sur les murs pignons.

Les toitures-terrasses en « souleion » sont admises sous réserve :

- d'être proportionnées à la volumétrie de la construction : elles sont limitées à 50% de surface de la toiture, avec un maximum de 30 m²
- d'être réalisées en respectant un recul minimal d'1 m compté horizontalement par rapport à l'égout de toiture

Les fenêtres de toit (velux par exemple) sont autorisées sous réserve d'être proportionnées à la volumétrie de la toiture.

Les lucarnes et les « chiens assis » sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3,5 m à l'égout de toiture pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture.

Ouvrages en saillie

Les souches de cheminées doivent être réalisées le plus près possible du faîtage. Elles doivent être de forme simple parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin est admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, les cheminées doivent obligatoirement être enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être établies sous câbles courant sous les corniches, de construction en construction, à défaut de pouvoir être enterrées.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures doivent être constituées d'un soubassement maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive. Elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,50 m. Un dépassement de cette hauteur, jusqu'à 1,8 m, est néanmoins admise sur un linéaire maximal de 5 m, de part et d'autre d'une porte ou d'un portail.

En limite séparatives, les clôtures en doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 m et peuvent être constituées :

- d'un soubassement maçonné, traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple ou d'un grillage sur supports métalliques et doublé d'une haie vive
- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Abords et aménagements divers

Les murs de soutènement et les parapets doivent être traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils doivent être métalliques, droits et montés en séries verticales/ Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades doivent être réalisées en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles, lorsque celles-ci présentent une pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout justifié de goudronner, des caniveaux en calade doivent rompre la banalité du revêtement. Les trottoirs ne peuvent être réalisés que s'ils sont indispensables. Dans ce cas, il convient d'éviter les bordures en béton et leur préférer de larges dalles de pierre de taille.

Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

ARTICLE Uh 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour la création d'une place de stationnement est de 2,5x5 m ou 3,3x5 m pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Le nombre de place de stationnement minimum à créer sont les suivants :

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et 1 place de stationnement pour 4 couverts pour les restaurants. Dans le cas d'hôtels restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.
- autres constructions : non réglementé.

En cas d'impossibilité techniques de satisfaire aux obligations édictées précédemment, les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur l'assiette d'un projet peuvent être prévues :

- soit par l'aménagement, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement manquantes. Dans ce cas, une preuve de la réalisation desdites places et de leur réservation aux seuls besoins du projet est obligatoire.
- soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération,

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uh 13 – Espaces libres et plantations

1 - Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et/ou aménagés.

1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement créées doit être planté.

2 – Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE Uh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

