

ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux de Saint-Germain, des Fialets et du Monna. Ceux-ci sont aujourd'hui desservis par les réseaux et possèdent une situation stratégique en entrée de ville.

L'objectif du règlement de PLU est de permettre le maintien et le développement de ces hameaux en proposant une urbanisation de qualité et en préservant les vues sur l'agglomération de Millau.

Cette zone est concernée par l'Orientation d'Aménagement « L'extension du hameau de Saint-Germain ».

ARTICLE 1 (UH) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping ou de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs (HLL),
- Toute ouverture et exploitation de carrières,
- Tout stationnement de caravanes isolées sauf disposition réglementaire prévue aux articles R.111-37 à R.111-40,
- Le dépôt de véhicules, ferrailles, déchets et matériaux impactant le paysage,
- L'extraction de ressources énergétiques nécessitant des procédés chimiques susceptibles d'impacter l'environnement et les organismes vivants,
- Les dispositifs de production d'énergies photovoltaïque au sol sauf disposition réglementaire prévue à l'article R.421-2,
- Les constructions nouvelles destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les établissements dont la pollution visuelle, olfactive et auditive est incompatible avec la fonction résidentielle majoritaire du quartier.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées, sont autorisées à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés s'ils sont justifiés et s'ils ne font pas obstacle à l'écoulement de l'eau.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, ..., peuvent être admis au sein des espaces de pleine terre dans la limite de 20 m² de surface plancher hors œuvre brute ou dans la limite de 10 % de la superficie de l'espace de pleine terre.

- L'aménagement des établissements soumis à autorisation ou déclaration existants, à condition que les travaux n'entraînent pas d'aggravation dans leur classement ou qu'ils aient pour effet d'en diminuer les nuisances.
- Les garages et changement de destination de locaux existants transformés en parcs de stationnement.
- Les constructions à usage d'entrepôts de moins de 300 m² à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement urbain.
- Les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.
- Les activités artisanales sous condition de ne pas créer de nuisances pour la vie du quartier.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de haut et 100 m² de surface à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

ARTICLE 3 (UH) - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des piétons et des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

3.1 - Les accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir au moins un accès privatif à une voie, positionné et aménagé pour les véhicules, le plus perpendiculairement possible à la voie, de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute division foncière supérieure à 2 lots devra prévoir un accès commun afin de limiter les accès sur la voie publique.

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

3.3 - Voirie

Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

La partie terminale des voies en impasse doit être traitée de telle sorte que tous les types de véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment secours et véhicules d'intervention des services collectifs).

Cette aire de retournement, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés au stationnement.

Les intersections et carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

Au-delà d'une profondeur de 50 m, toute voie en impasse est interdite.

Pour les opérations de moins de 5 logements situées en fond de parcelle pourront être desservies par un accès privatif dont les caractéristiques sont réduites à 4 m.

ARTICLE 4 (UH) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dès lors que la destination des occupations et utilisations des sols concernées l'implique, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

4.1 - Réseau d'alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

4.2 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif ou unitaire.

Eaux usées domestiques, industrielles et assimilables :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement se feront conformément au Schéma Directeur d'Assainissement de Millau.

Pour l'évacuation des eaux usées industrielles ou assimilables dans les réseaux publics d'assainissement, une neutralisation ou un traitement préalable est obligatoire.

Eaux pluviales atmosphériques et assimilables :

En matière de ruissellement pluvial, les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi n°92-3 sur l'eau.

La mise en œuvre d'ouvrages hydrauliques conformes aux prescriptions Schéma Directeur d'Assainissement devra être présentée et annexée à toute demande d'autorisation liée au droit des sols.

L'ensemble de ces équipements doit être conçu de façon à pouvoir être éventuellement raccordé au réseau public d'eau pluviale quand celui-ci sera réalisé.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre.

L'excès de ruissellement qui ne doit pas dépasser le débit correspondant à une imperméabilisation maximale de un tiers de la surface de l'unité foncière, peut être canalisé et rejeté directement dans le réseau public.

Pour les opérations d'aménagement, cet excès de ruissellement devra être pris en compte sur l'ensemble de l'opération.

En limite de l'emprise ferroviaire, toutes dispositions doivent être prises pour éviter l'écoulement des eaux usées et pluviales sur les emprises des voies ferrées.

4.3 - Electricité et divers

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public ou à défaut par des moyens de production d'énergie renouvelable.

L'article 22 de la Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie prévoit l'obligation d'équiper les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Lignes de distribution :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

Locaux et installations techniques :

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Télévision :

Les lotissements et groupes d'habitations, l'aménageur devra prévoir, en accord avec T.D.F., la pose d'une gaine jusqu'en limite de propriété, en vue du raccordement au futur réseau câblé.

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les nouvelles opérations, les aires de collecte des déchets urbains devront être semi-

enterrées ou enterrés conformément à la politique de collecte de déchet en vigueur. Pour les aires de présentation des conteneurs existantes, celles-ci doivent être prévues de préférence en façade sur rue, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE 5 (UH) - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,
- ou à une distance de 5 m par rapport aux voies et emprises communales,
- à 15 m minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

En dehors des espaces urbanisés (au titre du Code de l'Urbanisme), toute nouvelle construction (y compris les constructions annexes) et installations devront être implantées à :

- 15 m. par rapport à l'axe pour les autres routes départementales.

Les murs de soutènement justifié de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de l'alignement des voies et des emprises publiques au moins égale à la hauteur de ces murs.

ARTICLE 7 (UH) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de recul de 3 m, les constructions pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite, l'accès aux constructions situées en zone inondable et en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles, pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif peuvent être réalisées dans la bande des 3 m comptée à partir de la limite parcellaire.

Les murs de plus de 2 m de haut, destinés à l'aménagement des terrains, et non compris dans un bâtiment, doivent être implantés à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du mur, sauf lorsque les propriétaires voisins réalisent dans le même temps des murs jointifs présentant une unité architecturale.

Il en est de même pour l'ensemble des exhaussements et affouillements autorisés.

ARTICLE 8 (UH) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades soient séparées par une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de pièces habitables ou assimilées.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc...

Cette règle ne concerne pas les piscines ni les annexes de moins de 25 m².

ARTICLE 9 (UH) - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 (UH) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une hauteur totale de 8 m pour les constructions à usage d'habitat.

ARTICLE 11 (UH) - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES

11.1 - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes (rythme, proportions, matériaux, couleurs...) doit s'harmoniser avec le caractère du quartier dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les modifications (surélévations, extensions, ...) de constructions existantes doivent être en harmonie avec elles (volume, rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...).

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

A ce titre, tout projet, à la fois dans son ensemble et dans chacune de ses composants (rythme, proportions, matériaux, couleurs, ...) doit au moins s'harmoniser voire améliorer le caractère du quartier ou du secteur dans lequel il est situé et de l'espace urbain existant ou projeté dans lequel il s'inscrit.

Tous pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire sont interdits.

11.2 - Façades et murs extérieurs

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

11.3 - Les couleurs et tonalités

Les tonalités utilisées en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement telles que l'impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.

Lorsqu'il ne s'agit pas de parements traditionnels d'aspect naturel, la couleur des parements extérieurs (façades, menuiseries) et revêtements de sol doit être choisie dans la palette annexée au présent et exposée en Mairie.

En cas de constructions jumelées, les volumes sur rue seront fragmentés dans toutes les dimensions de sorte que chaque habitation se définisse comme une entité différente des autres.

La polychromie de l'architecture est une des caractéristiques du Millavois qui doit être entretenue mais l'homogénéité colorée d'un même volume devra être recherchée.

Au titre du Développement Durable, pour la mise en œuvre de nouvelles énergies et d'isolation, des matériaux appropriés en façade et en toiture pourront être autorisés.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra être pris en considération s'il sort du cadre défini ci-dessus.

11.4 - Les toitures

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente minimale de 30 %. Cependant, elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti. Dans le cas de constructions avec toiture terrasse édifiées en limite de propriété, ces dernières ne pourront pas être accessibles.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées dans le cadre d'une insertion architecturale et paysagère soignée.

Dans le cas de toitures tuiles, les tonalités des tuiles utilisées doivent respecter les tonalités

traditionnelles des toitures environnantes.

Les souches de cheminées et conduits doivent être en maçonnerie d'un aspect semblable à celui des parements de façade. Ils ne doivent supporter aucun appareil visible d'aspiration mécanique ou de traitement de gaz.

Les saillies en façade

Sur les emprises publiques, elles doivent respecter la législation, la réglementation et les prescriptions en vigueur.

A l'alignement, le dépassement des empiètements, des saillies et des balcons est autorisé sous réserve d'une autorisation temporaire du domaine public et sous réserve de l'arrêté municipal portant réglementation et surveillance de la voirie communale.

Dans tous les cas, elles ne sont admises que si elles répondent à une intention claire et justifiée d'organisation et de composition architecturale de la façade concernée.

Les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, ...

L'implantation des antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dimensions, et pour les antennes, les paraboles et les capteurs solaires, être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture, et devront être intégré dans le volume de la toiture et non en surplomb. Leur calepinage est étudié afin d'être en adéquation, en cohérence.

Toutes ces implantations doivent respecter les législations en vigueur (Bruit, Santé, sanitaire...).

11.5 - Les annexes

Toute annexe à une construction devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture.

Les toitures pourront être à deux pans minimum, à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturales très poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti. Les toitures terrasses édifiées en limites séparatives ne devront pas être accessibles.

11.6 - Les extensions

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal.

11.7 - Les clôtures

Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux.

L'harmonie doit être recherchée, dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes. Les essences végétales seront variées et locales. Leur aspect doit également s'accorder avec la construction principale (couleurs, matériaux, etc...).

Les murs et portails anciens constituent des éléments du paysage urbain. Ils devront être conservés ou restaurés sous réserve des prescriptions de l'article 6.

Les installations supplémentaires n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures sont interdites (brises vues autres qu'une haie végétale notamment).

Le type de clôture autorisé est un mur plein et enduit de 1,20 m maximum de hauteur (chaperon compris) surmonté ou non d'un grillage.

Toutefois, en surélévation d'un mur de soutènement justifié, la hauteur par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder 0,60 m. Ce mur peut être surmonté d'un grillage.

Le domaine ferroviaire sera éventuellement protégé par des clôtures défensives.

Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être de la même tonalité que les façades. Dans les zones inondables les clôtures devront être à claire voie pour ne pas altérer le libre écoulement des eaux.

Les supports de coffrets ERDF/GRDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôtures.

ARTICLE 12 (UH) - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - En matière de véhicules automobiles

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Les aires de stationnement (garage ou parkings) devront être situées au droit des accès des voiries de desserte.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² entamée de SHON ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation.
- Habitat locatif financé avec un prêt de l'état : 1 place de stationnement par logement ;

En cas d'impossibilité technique constatée par les services de la ville de réaliser les places de stationnement requises, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation au vu de la réalisation de parc public de stationnement en application des articles L.123-1-2, L.332-6-1 et L.332-7-1, et R.332-17 à R.332-24 du Code de l'Urbanisme s'il justifie :

- soit d'un contrat de concession à long terme dans un ou plusieurs parcs de stationnement
- soit d'une participation réelle équivalente à l'acquisition ou la réalisation de places dans un ou plusieurs parcs de stationnement existants ou en cours de construction situés à

moins de 300 m du projet. Ces aires de stationnement ne doivent jamais avoir été affectées antérieurement à cet usage.

12.2 - En matière de 2 roues

Il est préconisé :

- Pour de l'habitat collectif : 0.5 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

En application de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions n°98-657 du 29 juillet 1998, et notamment son article 46 (codifié à l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme), l'obligation de réaliser des aires de stationnement ne s'applique pas à la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 (UH)- ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces libres devront être d'un seul tenant, sauf disposition technique contraire.

L'utilisation de revêtements perméables pour les aires de stationnement sera favorisée.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets,...).

Tous les espaces libres non revêtus doivent être engazonnés et plantés. Le traitement de ces espaces doit être paysagé de manière à permettre un effet valorisant de la parcelle.

13.1 - Les espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en espace de pleine terre. Ces espaces devront être en espaces verts plantés en majorité d'essences locales respectant le modelage initial du site : respect des murets, des cheminements, du petit patrimoine des terrasses anciennes. Les haies seront composées d'essences locales diverses et variées.

13.2 - Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il sera créé un espace

collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace sera de 40 m² par lot ou logement.

D'autres caractéristiques peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse, à une meilleure accessibilité de l'espace collectif.

ARTICLE 14 (UH) - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,60.