

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

*Cette zone correspond à des habitations individuelles implantées en général isolément.
La zone UH comporte les secteurs UH et UHa. La superficie minimale des terrains est fixée à 1 000 m² en secteur UH et 900 m² en secteur UHa.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations ou établissements ou dépôts soumis à autorisation sauf si les intérêts visés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 sont intégralement protégés par des mesures susceptibles de figurer dans l'arrêté préfectoral et à condition que :
 - . des mesures particulières soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - . l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone ;
 - . les besoins en infrastructures et réseaux soient couverts par les équipements existants ou programmés ;
- l'ouverture de décharges, les exhaussements et les affouillements qui n'ont pas de rapport direct avec les occupations du sol admises dans la zone ainsi que les dépôts (véhicules, ferraille, etc...) ;
- les commerces nouveaux, de plus de 500 m² (surface de vente + réserves).
- les sous-sols enterrés en raison de la présence de nappes d'eaux.

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

I - Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sous réserves des cas relevant de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

4 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

5 - La reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

II - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- . les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipement collectif et leurs locaux de services.
- . l'aménagement, la réfection, la reconstruction et l'extension des constructions existantes, y compris les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U.
- . les installations de baraquement de chantier à titre provisoire,
- . les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- . les postes de transformation électrique de distribution publique.

Dans les périmètres de prescriptions particulières, jardins protégés au titre de la Loi Paysage (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) seule est autorisée la construction de garages, abris de jardin et remise.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

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

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie :

Les voies 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 de plus de 60 m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996).

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention de déversement. Celle des eaux ménagères et effluents dans les fossés est interdite.

Toutes nouvelles constructions sont soumises au règlement d'assainissement en vigueur.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci existe ou est programmé. Cependant, le rejet des eaux pluviales sur le terrain objet de la construction sera favorisé, il pourra être rendu obligatoire la création d'un dispositif destiné à limiter le débit de fuite des eaux pluviales au seuil maximum défini par les services compétents.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité - Téléphone :

Les lignes privées de télécommunication et de distribution électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UH 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Un terrain ne peut recevoir une construction s'il ne satisfait aux conditions suivantes :

- en secteur UH : superficie minimale des parcelles 1 000 m²
- en secteur UHa : superficie minimale des parcelles 900 m²

Cependant l'aménagement des constructions existantes ou leur extension sur des parcelles qui ne respecteraient pas ces règles est autorisé.

Pour ne pas nuire à la qualité des projets, les opérations réalisées dans le cadre d'une composition d'ensemble (permis de construire groupé valant division ou non, plan de lotissement) ne sont pas assujettis à ces règles. Toutefois, la superficie moyenne, des lots d'assiette (espaces communs ou publics exclus) doit respecter la règle énoncée ci-dessus.

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation..., ne sont pas assujettis à ces règles.

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

Les constructions devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus, sont autorisées :

- a) lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou en cas de lotissement afin de permettre une meilleure utilisation du terrain à aménager.
- b) lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment pré-existant.

Quel que soit le recul imposé, les clôtures éventuelles devront faire l'objet d'une permission individuelle de voirie fixant leur implantation par rapport aux limites du domaine public.

Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction est autorisée sur une limite séparative ou en retrait de ces limites.

Les parties de constructions édifiées en limite séparative ne devront pas comporter d'ouverture.

Constructions en retrait des limites séparatives :

- Les parties de constructions qui seront édifiées en retrait des limites séparatives devront s'en écarter :
 - . d'une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail (séjour, chambre, cuisine, bureau...)
 - . d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales.

Exceptions :

- Ces règles ci-dessus ne sont pas applicables :
 - aux bâtiments existants réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'implantation des bâtiments détruits.
 - aux extensions ou modifications de constructions existantes.

Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

Une distance de recul au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 m, est imposée entre deux bâtiments non contigus, en face de toute baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Cette distance est réduite de moitié avec un minimum de 2,5 m en face de toute baie n'assurant pas l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Le recul n'est pas réglementé en face des parties de bâtiment ne présentant pas de baie : parties de façades ou de pignons aveugles.

Les bâtiments existants ne sont pas assujettis à ces règles.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la superficie hors œuvre brute édifiée sur le sol.

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation et annexes ne doit pas excéder 35 % de la superficie de la ou des parcelles formant une unité de propriété.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants :

- réhabilités ou reconstruits dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments détruits.

Article UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximum prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs des façades mesurées à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à l'exception des bâtiments existants ne peut excéder 10 m au faîtage.

Les bâtiments annexes isolés ne peuvent excéder 6 m au faîtage.

Le nombre de niveaux autorisés ainsi que la hauteur maximum à l'égout du toit sont indiqués sur les plans de zonage-réservation.

La pente maximum de toiture ne peut excéder 45°.

Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments existants.

Article UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - REGLES GENERALES :

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

- à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Les panneaux solaires sont autorisés, on veillera cependant à ce qu'ils soient les plus discrets possibles.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi, sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc, est interdit.

Les toits terrasses sont interdits. Les terrassons de moins de 25 m² sont autorisés, ils peuvent être végétalisés.

Pour les équipements collectifs, en raison de la nature spécifique de leur programme, il pourra être admis des adaptations aux règles du présent article UH 11.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les constructions existantes et leur extension modérée ne sont pas assujetties aux dispositions ci-après.

Les constructions neuves seront soumises aux dispositions ci-après.

- Couvertures, souches :

- Les bâtiments nouveaux porteront une toiture avec une pente minimale de 35°, sauf pour les vérandas, les lucarnes, édicules, bâtiments annexes et bâtiments de jonction qui pourront avoir une pente plus faible. Les couvertures pourront être en tuiles plates terre cuite du pays (60 à 80 au m²) pour les couvertures présentant une pente égale ou supérieure à 35°. Il est cependant admis des couvertures en tuiles plates terre cuite 20/m² à emboîtement sans ondes.

- Elles seront de teinte naturelle dite nuancée ou panachée, en mélange de cuisson. Les teintes rouge vif et marron foncé sont proscrites.

- Les toits nouveaux à la Mansart sont proscrits.

- Sur les combles à la Mansart existants, l'ardoise naturelle et le zinc ou le cuivre sont autorisés.

- Les couvertures existantes en ardoise ou en zinc pourront être réhabilitées avec le même matériau.

- Le bardeau d'asphalte, la tôle métallique ou de fibrociment sont interdits.

- Les cheminées pourront être en briques ou enduites du même ton que la façade.

- Les accessoires tels que chéneaux, gouttières, descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre en façade principale. Les dauphins en fonte sont autorisés. Le P.V.C. est proscrit.

- Lucarnes - Châssis de toits :

1 - Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux façades principales et aux façades arrières.

2 - La réalisation éventuelle de lucarnes sera inspirée des modèles typologiques proche.

3 - Les lucarnes ne devront pas avoir une largeur supérieure à celle des huisseries situées au dessous. La largeur des lucarnes ne devra pas dépasser 1,2 m à l'extérieur des pieds droits.

4 - Les châssis de toit devront être plus hauts que larges. Ils devront être encastrés et ainsi ne pas dépasser le plan supérieur de la couverture du bâtiment.

5 - En cas de combles aménagés ou aménageables, par pan de toiture (*) :

- les lucarnes et les prolongements de façade (type façade à fronton) devront avoir une largeur cumulée au moins égale à 20 % de la longueur du pan de toiture et au plus égale à 35 % de la longueur du pan de toiture.

- le nombre de châssis de toit ne pourra excéder le nombre de lucarnes. Cependant, dans le cas d'un unique percement par pan de toiture, celui-ci pourra être un châssis de toit.

- Les pans de toiture inférieurs à 5,5 m de longueur ne pourront disposer que d'une seule lucarne ou que d'un seul châssis de toit. Cependant, cette disposition ne pourra en aucun cas conduire à un nombre de châssis de toit excédant le nombre des lucarnes par développé de façade d'un projet d'ensemble (permis de construire valant division ou non).

(*) On entend par pan de toiture la surface continue d'une toiture se situant dans un seul et même plan.

- Murs extérieurs :

Les linteaux en bois apparent sont interdits pour les constructions neuves.

Les façades maçonnées auront des teintes d'enduits choisies dans la gamme des beiges plus ou moins grisés, ocrés ou rosés, en se référant aux teintes anciennes.

Les façades et pignons en bois (à clins verticaux ou horizontaux) sont autorisés.

- Volets et persiennes extérieures :

Les volets et les persiennes se repliant en tableau ainsi que les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Les volets persiennés à la française, avec cadre et traverse médiane et les volets en bois à barres horizontales avec ou sans écharpes sont autorisés.

- Clôtures nouvelles sur espaces publics et privés :

A l'exception des haies, la hauteur des clôtures est limitée à 2,20 m.

- Enseignes

Les enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les enseignes clignotantes sont interdites. Les enseignes pourront être éclairées de l'extérieur ; elles ne seront pas formées par des caissons lumineux. Les enseignes en drapeau auront une superficie maximum de 0,5 m² et une épaisseur maximum de 5 cm. Le nombre d'enseigne en drapeau est limité à une seule par boutique.

Les enseignes en panneaux seront composées en fonction des rythmes de la façade, elles ne devront pas masquer les éléments majeurs du décor de la façade.

- Rideaux de protection :

- Les rideaux de protection seront ajourés et de préférence situés en retrait derrière la vitrine.

- Les rideaux non ajourés seront obligatoirement situés derrière la vitrine.

- Garages et annexes :

Les murs des garages et annexes pourront être du même matériaux et du même aspect que ceux prescrits pour les constructions d'habitation. Ils pourront aussi être réalisés en bois peint ou lazuré dans des tons pastels peu voyants en harmonie avec la construction principale.

Article UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques sont définies en annexe au présent règlement.

En application de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'un emplacement de stationnement par logement. Par ailleurs, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés

Les terrains indiqués au plan par de petits hexagones verts sont régis par les dispositions du titre IV du présent règlement.

2 - Obligations de planter

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Ces espaces verts devront couvrir 10 % au moins de la superficie de l'unité de propriété.

Au titre de la Loi Paysage (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme), des espaces plantés protégés ou à planter sont portés aux plans de zonages-réservation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les coefficients d'occupation du sol sont indiqués, par secteur, sur les plans de zonage réservation.

1 - Coefficient applicable suivant la fonction

- 1 Un coefficient indiqué au plan sans être précédé d'une minuscule peut être affecté à toute fonction autorisée dans la zone UH.
- 2 Un coefficient précédé de la lettre (c) est uniquement affecté aux commerces, bureaux et services ; il s'ajoute éventuellement au coefficient prévu en (1) ; il ne peut être utilisé pour une autre fonction et en particulier pour l'habitat.

- 3 Un coefficient précédé de la lettre (a) est uniquement affecté aux constructions d'ateliers et de dépôts ; il s'ajoute éventuellement au coefficient prévu en (1) ; il ne peut être utilisé pour d'autres fonctions et en particulier pour l'habitat.

2 - Exceptions

Les coefficients d'occupation des sols ne sont pas applicables :

- . aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers
- . aux équipements d'infrastructure
- . aux bâtiments existants reconstruits ou réhabilités dans la limite des surfaces de plancher détruites quelle qu'en soit l'affectation initiale ou des planchers construits dans la limite des volumes préexistants quelle qu'en soit l'affectation initiale
- . aux lots issus d'un lotissement ou d'un permis de construire groupé valant division. Dans ce cas, le permis de lotir ou le permis de construire de l'opération fixe la répartition de la surface totale constructible pour l'ensemble du terrain (espaces communs ou publics inclus)
- . aux postes de transformation électrique de distribution publique.

Modalités de calcul des droits à construire en cas de division de terrain **(dispositions prises en application de l'article L.123.I.I du Code de l'Urbanisme)**

Le présent règlement prévoit que :

« 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.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »