

REGLEMENT

ZONE UH

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine périphérique de moyenne à faible densité à caractère rural et à vocation principale d'habitat.

Il s'agit des extensions urbaines plus récentes implantées le long des RD200 et RD201 marquées par un bâti généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone UH comporte un secteur UHb comportant une règle particulière d'implantation par rapport à la RD200. Ce secteur est également affecté par une bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha instaurant des prescriptions particulières.

La zone UH comporte des secteurs situés en zone inondable. Dans ces secteurs inondables, la réglementation du PPRI approuvé en 2007 s'impose à la réglementation du PLU lorsqu'elle existe, et dans ce cas, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans la limite du respect de la « règle la plus contraignante ».

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD201, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UH2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UH2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les aires de manifestations temporaires.
- 1.10. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.14. **En secteurs inondables**, les occupations et utilisations du sol définies par le règlement du PPRI.
- 1.15. Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés, toute nouvelle construction est interdite, sauf celles autorisées en UH 2.6.
- 1.16. Les éléments du paysage protégés au titre du L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à conserver (calvaires).

## ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale, de service ou de bureaux réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante au plus à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 pourront ne pas être appliqués.
- 2.5. **En secteur inondable**, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol à condition qu'elles respectent les prescriptions particulières spécifiées par le règlement du PPRI.
- 2.6. Dans la bande de protection des lisières des massifs boisés, pour les constructions existantes, sont autorisées : les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, extensions limitées (30% ou 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher : application de la règle la plus souple), reconstructions en cas de sinistre et constructions d'annexes.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- 3.3. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.5. 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.
- 3.6. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.7. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.8. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

- 3.9. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

#### ARTICLE UH4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

##### Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexes). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
  - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
  - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
  - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

##### Autres réseaux

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

#### ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 800 m<sup>2</sup> est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

#### ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. **En secteur UHb**, les constructions ou installations autorisées doivent être implantées avec un retrait au minimum égal à 20 mètres de l'emprise de la RD200.
- 6.2. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un recul minimum de 5 mètres des voies.  
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

- 6.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation 6.2 définie ci-avant (situées à l'alignement ou dans la marge de retrait), sont autorisés, à condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

#### ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées (voir illustrations en annexes) :
- soit au plus sur une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la construction devra être implantée dans le prolongement de la construction voisine la plus proche, que cette dernière soit en limites séparatives ou non ;
  - soit en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 2,50 mètres sur les limites latérales pour les parties de constructions qui ne comportent pas de vues. Dans ce second cas, la construction devra être implantée dans le prolongement de la construction voisine la plus proche, que cette dernière soit en limites séparatives ou implantées à 2,50 m de la limite séparative ;
- Ces distances de 6 m et 2,50 m peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 7.2. Les annexes doivent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée au faitage avec un minimum de 2 mètres.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de se mettre en limites séparatives ou de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.

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

Sans objet.

#### ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
  - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. Les bâtiments annexes ne pourront à eux seuls dépasser 10% de la superficie du terrain.

#### ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- pour les habitations, à 6,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, et à 3 niveaux habitables, soit R+1+C maximum, ou R+1 en cas de toiture terrasse,
  - pour les constructions à usage autre que d'habitation, 10 mètres au faitage et 12 mètres pour des ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 5 mètres au faitage.

## ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

### Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions (vérandas, verrières) doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leurs emprise et hauteur devront être inférieures à celles de la construction principale.
- 11.4. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, .....).

### Aspect des façades

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.6. Les soubassements, sur terrain plat, auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre lorsque celui-ci est traité dans un matériau présentant un aspect différent de l'ensemble.
- 11.7. Sont interdits :
  - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 11.8. Pour les enduits, les couleurs de tons sable, blanc sont seules autorisées. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux), les couleurs lazurées sont également autorisées.
- 11.9. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

### Les toitures

- 11.10. Les toitures des constructions principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles plate de couleur rouge brun nuancé, en ardoises, en chaume, et d'une pente comprise entre 35° et 45°.  
Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 11.11. Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, en matériaux métalliques ou aluminium. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.12. Les toitures monopentes sont autorisées par les extensions en appentis et pour les vérandas. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.13. Les toitures terrasses sont autorisées sur deux niveaux, soit R+1, et sur au plus 20% de la toiture. Elles peuvent être végétalisées.
- 11.14. Sont interdits :
  - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
  - l'emploi de tôles métalliques, excepté le bac acier laqué pour les annexes si la couleur est en harmonie avec la couverture de la construction principale ;
  - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.16. Pour les constructions d'équipements collectifs, est également autorisé l'emploi de bac acier laqué.

### Les clôtures

11.17. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètre.

11.18. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale, implantés en limites séparatives ;
- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives ;
- les haies vives qui seront constituées d'essences locales (voir annexes).

### Divers

11.19. Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau doivent rester non visibles de la voie publique.

## ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage de commerce :
  - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de construction.
- pour les équipements collectifs :
  - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
  - enseignement second degré : 3 places par classe ;
  - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

### ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 5 places.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (haies constituées de préférence d'essences locales : voir annexes) est recommandée sur les limites.

### SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UH14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
  - 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
  - 0,50 pour les autres types de constructions.