

## **TITRE II - CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UH**

La zone UH est géographiquement située dans des habitations individuelles\*, implantées isolément ou en semi-continu.

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

#### **ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol, dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être appliqué.
10. Les locaux d'activité sauf ceux autorisés à l'article UH 2 2.
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

#### **ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

##### a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007.

---

\* Voir définition en annexes du présent règlement

## b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

1. L'aménagement et l'extension de faible importance des constructions utilisées par des commerces existants sont admis, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UH1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,  
b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2. Les constructions individuelles à usage de commerce, bureau, artisanat et locaux professionnels pour activité libérale sont autorisées sous réserve d'une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

3. Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 - Accès et voirie**

#### **a. Accès\***

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UH 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

---

\* Voir définition en annexes du présent règlement

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

#### b. Voiries\*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
  - en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.
2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

### **ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux**

#### a. Eau

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

#### b. Assainissement

##### **1. Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

---

\* Voir définition en annexe du règlement

## **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

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

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

## **3. Électricité, téléphone**

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

## **4. Déchets**

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

## **ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains**

### **a. Dimensions minimum**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie de 700 m<sup>2</sup>.

Toutefois, sur les unités foncières existantes ou issues d'une division depuis plus de 10 ans, à compter de la date de publication du présent règlement, lorsqu'il existe une construction dont la surface de plancher est au moins égale à 50 m<sup>2</sup> surface de plancher, son agrandissement est autorisé dans la limite du respect COS et des règles d'emprise au sol, même si la surface du terrain ne sont pas conformes aux dispositions des alinéas précédents ; le projet doit en outre être exclusivement réservé à l'habitation et entraîner une amélioration du cadre de vie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### b. Logements multiples

Le nombre  $n$  de constructions à usage d'habitation admissibles sur une même unité foncière existante ou créée après la date de publication du présent règlement, ainsi qu'en cas de copropriété du sol, est égal au quotient de la superficie du terrain par la superficie minimum définie à l'alinéa a. précédent, pour chaque secteur ; lorsque le résultat n'est pas un nombre entier, on retient pour valeur de  $n$  l'entier immédiatement inférieur.

Le nombre de logements nouveaux constructibles est égal à  $n$  moins le nombre de logements existants sur l'unité foncière.

### **ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées**

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, la marge de reculement peut n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique, ou pour tenir compte des constructions existantes sur le parcellaire voisin, pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme, ou pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Les extensions de faible importance sont autorisées dans le prolongement des façades des constructions existantes.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,20 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes une isolation thermique extérieure de 0,20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m est possible, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

## **ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

### **a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales\***

1. Les constructions doivent respecter les règles d'implantation suivantes :

- Terrains de 12 m de largeur ou moins: l'implantation sur les deux limites est autorisée.
- Terrains de plus de 12 m et de moins de 25 m de largeur : l'implantation n'est autorisée que sur une seule limite.
- Terrains de 25 m et plus de largeur : l'implantation sur aucune des limites n'est autorisée.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

2. Lorsqu'en application de l'alinéa 1 ci-dessus, la construction peut être implantée sur une seule limite, la distance entre la construction et l'autre limite doit être :

- Dans le cas d'un mur aveugle\* ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue-: de 3 m. minimum
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue\* , de 8 m. minimum sauf cas de cour commune.

Lorsqu'en application de l'alinéa 1 ci-dessus, la construction ne peut être implantée sur aucune des limites aboutissant aux voies, les règles de recul ci-avant indiquées sont applicables par rapport à chacune des limites.

3. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une profondeur totale (bâtiment existant + extension) de 15 m. maximum.

4. Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,20 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

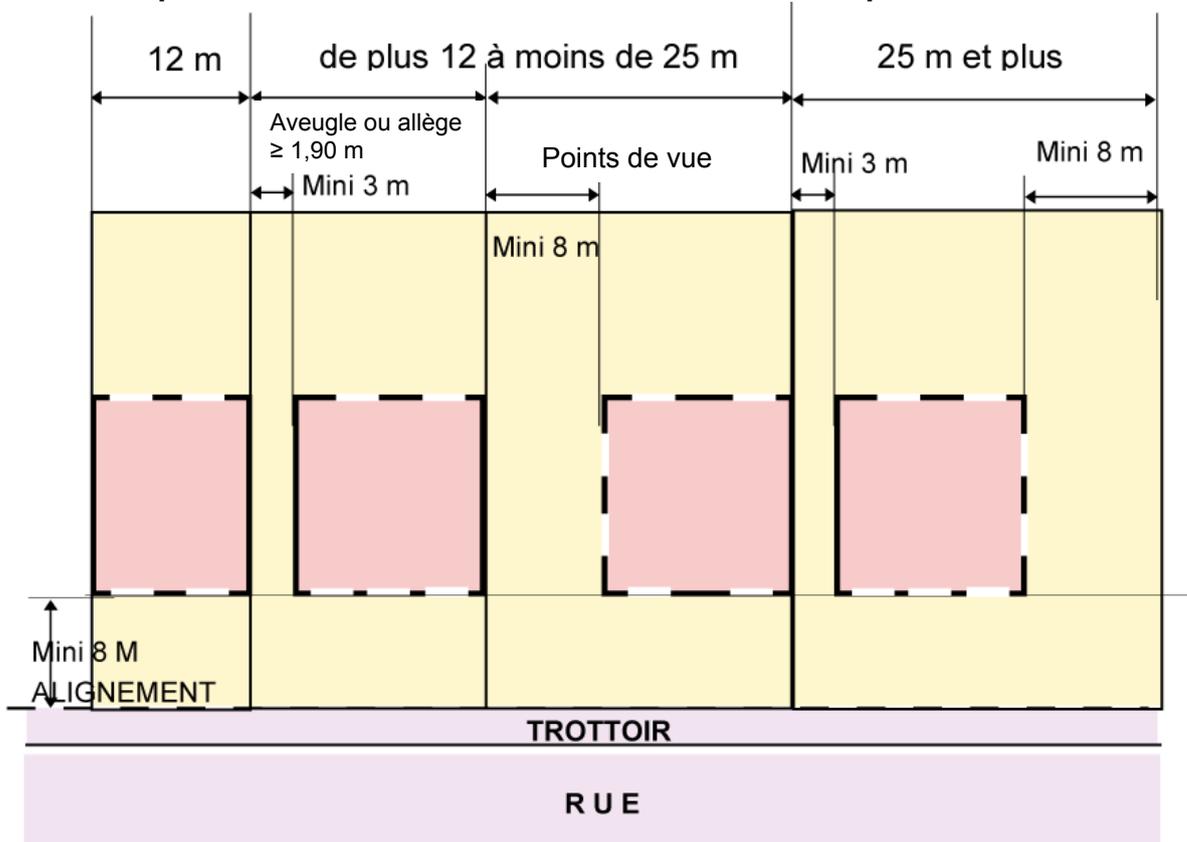
---

\* Voir définition en annexe

L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vue telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

### Plan d'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales



5. Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège  $\geq 1,90$  m sont autorisées sans limite de distances par rapport au fond voisin

#### b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles\*

L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas autorisée.

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à cette limite soit au moins égale à 8 m ou au moins égale à 3 m pour les parties de constructions aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue.

La pose d'une isolation thermique de 0.20m d'épaisseur dans la marge de retrait est autorisée.

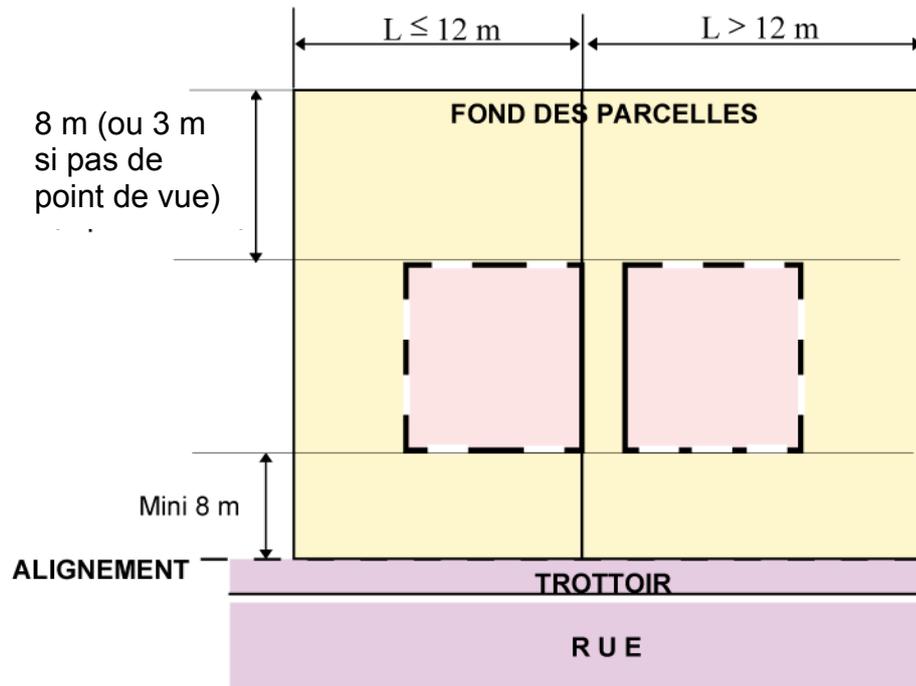
Une extension dans le prolongement des murs existant d'une construction ne respectant pas l'article 7 est possible sous réserve de ne pas créer de nouvelles baies ou point de vue.

\* Voir définition en annexe du présent règlement

Pour les cas de piscines et annexes, il y a exonération de la règle.

Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège  $\geq 1,90$  m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin.

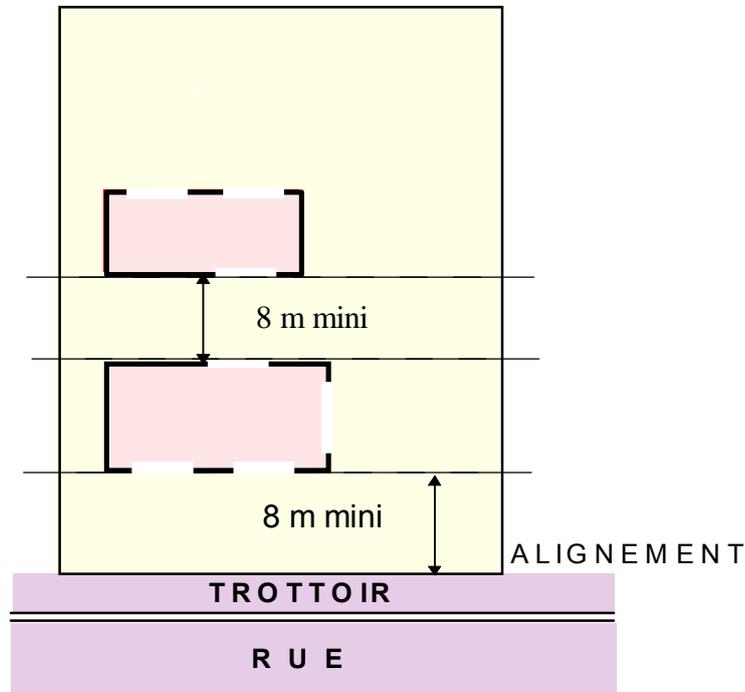
### Plan d'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales



### **ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.

#### **Plan d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**



Exception pour les annexes de 8m<sup>2</sup> maximum n'excédant pas une hauteur de 3 m : pas de règle pour les distances entre constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE UH 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain d'implantation.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas entraîner la dénaturation des espaces verts, jardins, parcs, vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.

**Rappel** : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

### **ARTICLE UH 10 - Hauteur maximum des constructions.**

**Nota** : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

### a. Hauteur absolue

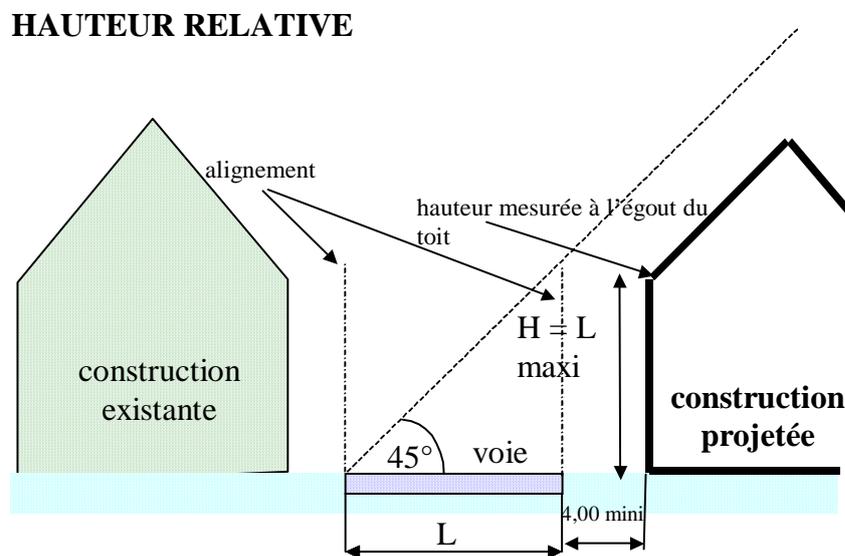
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

### b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Pour le calcul de cette distance il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

#### Schéma d'hauteur relative



## ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

**1.** Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

**2** Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non 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, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

**3** Les clôtures, portails et portillons, en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Elles sont composées :

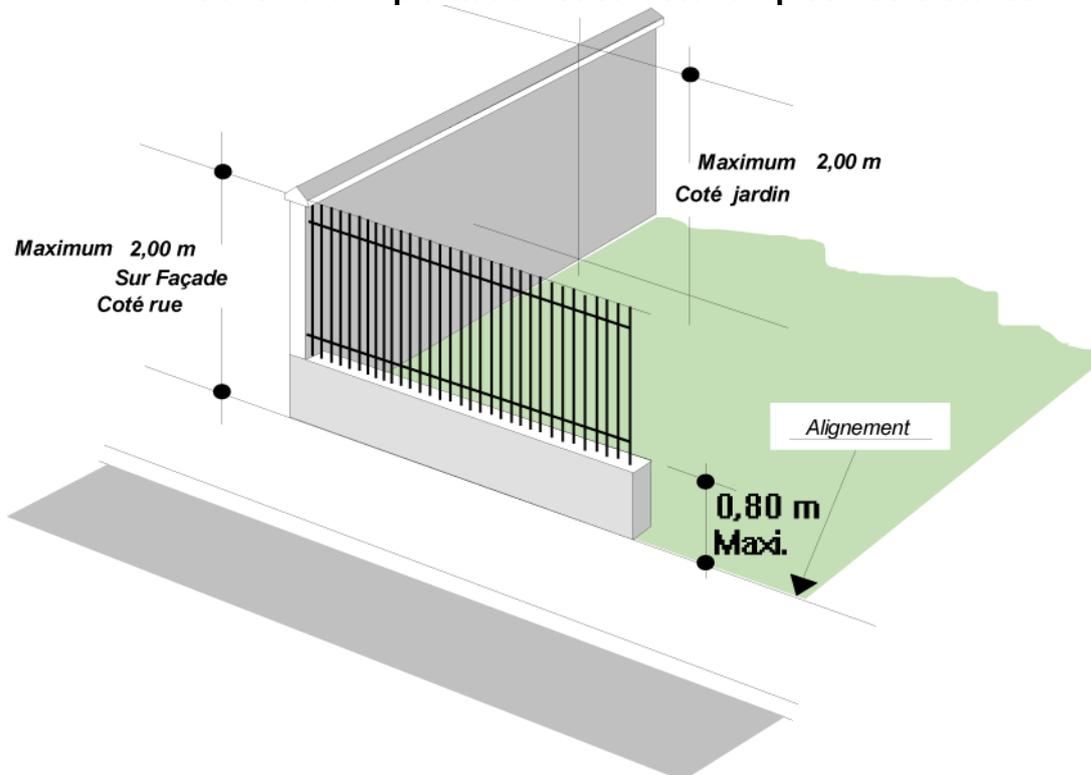
- Soit d'une grille ou d'une claire voie\*. Dans ce cas, un mur de 0,80 m maximum de hauteur peut faire soubassement.
- Soit d'une haie vive ne comportant pas d'épineux. Dans ce cas, un mur bahut peut compléter la clôture sur un maximum de 0,80 m de hauteur. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage\*.

Sont interdites toutes les clôtures qui ne s'intègrent pas au paysage urbain, et en particulier, les fils de fer barbelés, les tôles pleines, les grilles composées de fers plats, carrés ou ronds, disposés en mailles (du type treillis soudé), les fils de fer torsadés, plastifiés ou non.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.

4. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m. de hauteur.

#### Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



\* Voir définition en annexe du présent règlement

5. Il est obligatoire de garder une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture.

## **ARTICLE UH 12 - Stationnement**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **a. Pour les constructions à usage d'habitation \***

Une place de stationnement par logement et par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction jusqu'à 80 m<sup>2</sup>. À partir de 80 m<sup>2</sup> : 2 places par logement.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

### **b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).**

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

### **c. Pour l'artisanat**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

### **d. Pour les établissements commerciaux**

*Commerces de proximité.*

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> sont exonérés de stationnement.

*Hôtels et restaurants.*

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

*Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.*

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

---

\* Voir définition en annexes du présent règlement

e. Pour les CINASPIC<sup>5</sup>.

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

## MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

## **ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts.

1. 50% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.
4. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.

---

<sup>5</sup> Voir définition en annexe du présent règlement

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UH 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Règle particulière pour l'aménagement intérieur des constructions existantes notamment les combles des habitations : il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination. Cette règle n'est pas applicable à la transformation de garages ou locaux annexes en logements.

Il n'y a pas de COS pour les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, notamment dans les domaines de l'administration générale, de la sécurité, des activités éducatives, sportives ou culturelles.

#### **ARTICLE UH 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

#### **ARTICLE UH 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.