

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat de type pavillonnaire, correspondant aux hameaux situés sur les coteaux. La densité urbaine y est plutôt faible.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

L'intitulé de la zone peut comporter un indice "s". Cet indice indique que la zone est concernée par le risque de submersion marine. Dans cette zone de submersion, le premier niveau habitable des constructions devra être établi à une cote supérieure à 7 m NGF.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1 : Rappel : Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

1.2 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les constructions à usage agricole ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages non liés aux habitations ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UH 2 ;

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

De manière générale, la zone UH admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation individuelle ;

Les constructions à usage de commerce de moins de 200 m² de surface de vente ;

Les constructions à usage artisanal de moins de 200 m² de SHON ;

Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;

La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le

propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. - Voirie :

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

En l'absence de réseau, le projet ne pourra être autorisé que s'il est muni d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur et qu'il est conçu de telle manière à pouvoir être branché sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe.

4.2.2. - Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3. - Autres réseaux :

- Dans les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Un terrain pour être constructible devra présenter une superficie de **700 m²** (*dont 200 m² d'un seul tenant, en aval hydraulique de l'habitation en vue de la réalisation d'un assainissement autonome*).

Les sous-sols enterrés sont interdits dans les zones inondables.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Principe : Lorsqu'il existe un alignement de fait, celui-ci devra être maintenu.

Entre deux constructions en retrait, la construction nouvelle s'implantera avec un retrait moyen.

Dans les autres cas : Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement.

6.2 - Exceptions : les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Implantations nouvelles : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 m**.

7.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder **25%** de la surface totale de la parcelle.

9.2 - Les bâtiments annexes n'excéderont pas **10 m²**.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade d'une part et au point le plus haut de la construction d'autre part, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **6 m à l'égout du toit et 11 m au faîtage** ;

Au-delà de ces hauteurs, la construction devra s'inscrire dans un volume à **45°** à partir du sommet de la façade, à l'exception des murs pignons, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

10.3 - Volumes secondaires : La hauteur des volumes secondaires pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

10.4 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4 m** au faîtage.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article **R111.21** du **Code de l'urbanisme** :

«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

11.1 - Généralités Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

11.2 - Volumétrie Les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

11.4 - Matériaux apparents et couleurs

11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

11.5 - Clôtures Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. La hauteur des clôtures ne devra

pas excéder 1,50 m sur rue et 2 m sur les limites séparatives. Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont autorisées sous réserve d'une stricte insertion paysagère.

11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes

11.6.1 - Les extensions devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.6.2 - Les constructions annexes devront également être réalisées en harmonie avec les bâtiments principaux. Leurs dimensions respecteront les seuils fixés aux articles 9 et 10 précédents.

11.7 - Bâtiments à caractère patrimonial Les travaux à réaliser sur le bâti pouvant présenter une certaine valeur patrimoniale devront reprendre, sauf impossibilité justifiée, les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en oeuvre.

11.8 - Locaux et équipements techniques Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

11.9 - Antennes Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il est exigé au minimum 2 place de stationnement à la parcelle. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - EBC : *Cf. annexe en fin de règlement*

13.2 - Espaces verts - Plantations :

13.2.1 - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

13.2.2 - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

13.2.3 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.2.4 - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la superficie de l'opération.

13.2.5 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.