

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :

Constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante.

Les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées à l'article UH2

Les commerces en dehors de ceux autorisées en UH2

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

Sont admises :

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations d'hydrocarbure.

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les travaux d'aménagement, de réparation ou d'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que les surfaces de plancher créées à l'occasion de ces travaux n'excèdent pas 10% de la surface de plancher de la construction préexistante à l'approbation du présent P.L.U.

Les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.

Les commerces de détail et de proximité dont la surface de plancher n'excède pas 300 m²

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement, s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.

1- Accès

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale, et notamment des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de tourisme, ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques, conformément à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, les accès directs aux terrains sont interdits à partir des autoroutes ou voies rapides suivantes : RN1104.

2 - Voirie

Les voies en impasse sont interdites

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

Les dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

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

6-1 Dispositions générales

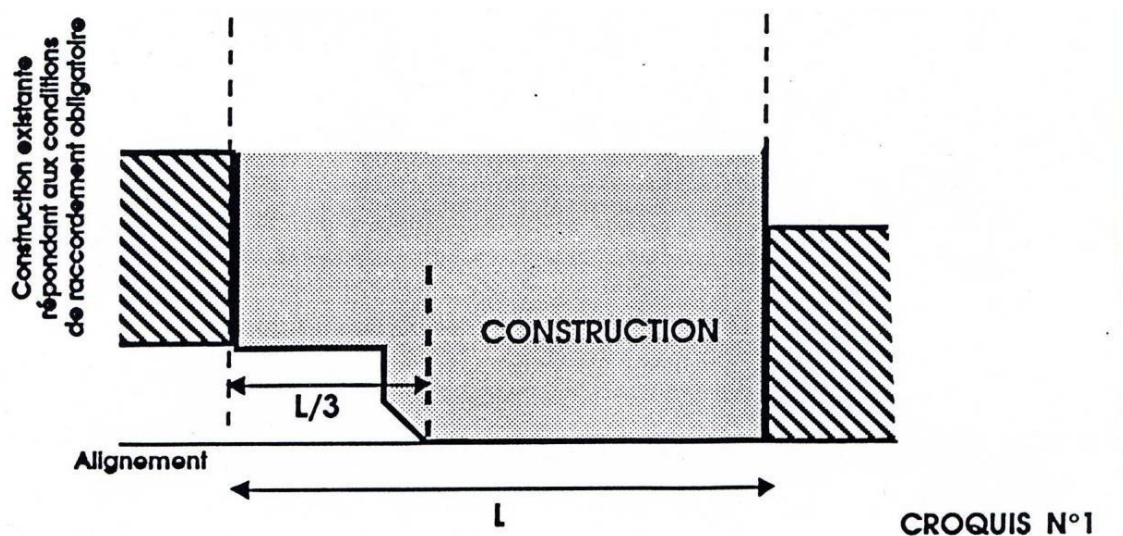
Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement.

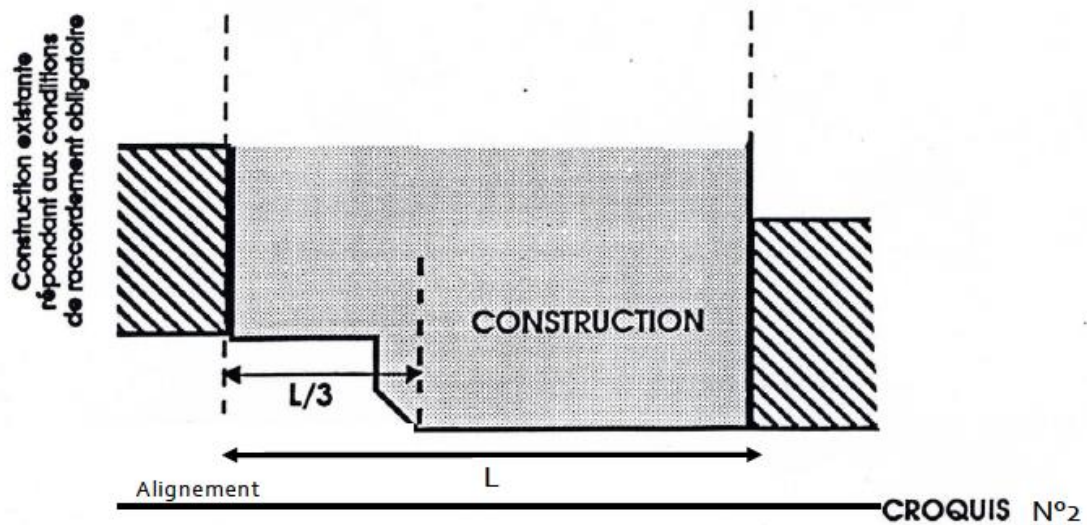
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

6-2 Dispositions particulières

- S'il existe une construction implantée en retrait sur le terrain mitoyen, alors la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait identique sur au maximum $1/3$ du linéaire de façade.



- Si les constructions mitoyennes sont toutes les deux en retrait, la construction nouvelle devra être implantée avec un retrait identique à celui de la construction la plus en retrait sur au maximum $1/3$ du linéaire de façade et avec le même retrait que la construction la plus proche de l'alignement sur le reste du linéaire de la façade



- Les constructions (en dehors des parties de la rue de Paris comprises entre les rues d'Epiais et l'ancienne RD 212 -RN1104-) peuvent s'édifier en retrait, de 5 mètres minimum, si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.
- Dans le cas de voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, les constructions devront s'implanter à 4 mètres de l'axe de la voie.
- Pour les terrains à l'angle de 2 voies : sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie, et que la continuité

bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.

- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

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

1 - Dispositions générales

Entre les rues d'Epiais et la RD2212 ainsi qu'à l'ouest de la rue Parreux dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur les limites latérales.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans le reste de la zone et dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales.

A défaut d'implantation sur les limites latérales, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Au-delà de la bande de 20 mètres définie aux ci-dessus, les constructions doivent être implantées :

- En retrait
- Ou sur une limite séparative, au maximum, à condition que la construction : s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative commune, et s'harmonise avec celui-ci (forme, volume, hauteur), ou que la construction nouvelle soit une annexe dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
 - Dans le respect des dispositions générales
 - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13 les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur les dite limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - Que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - Et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- Aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
 - La conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
 - La partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximums autorisées.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

En raison de leur intérêt urbain, architectural et historique les façades de la rue de Paris comprise entre la rue d'Epiais et la RD2212 devront être conservées dans la mesure du possible.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bioclimatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes :

Toitures

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré) de ton brun, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc....) est interdit

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 75% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- D'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grille en bois ou fer, doublées de haies vives.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal, pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visible de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

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

Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Obligation de planter :

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de cette surface plantée.

30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m².

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des Zones A, NE, AUI et UX, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales¹ sur une profondeur de 5 m. Cette bande paysagée devra être plantée sur un minimum de 50% de sa superficie, comporter des haies vives plantées d'essences locales² et au moins une rangée d'arbres de haute tige. Les plantations situées le long de la RD401 et de la RD 212 devront être composées d'un arbre tous les 8 m et s'intégrer harmonieusement avec les plantations existantes le long de la voie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

¹ Troène commun, Camérisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...

² Troène commun, Camérisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.