

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UH 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits

1.1.- Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées, camping, dépôts, carrières, etc...).

1.2.- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole.

1.3.- Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visés ci-dessus.

1.4.- Les dépôts de toute nature.

ARTICLE UH 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1.- Nonobstant les dispositions de l'article UH 1 sont autorisés :

- les établissements à usage de services, de bureaux et d'équipements, à condition qu'ils offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

2.2.- Mixité des programmes de logements

Toute opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

En cas de permis d'aménager, la répartition des logements sociaux s'appréciera sur l'ensemble du permis d'aménager et non pas à la parcelle.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier en ayant une largeur minimale de 3 mètres. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.2. - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

3.3. - Les voies et rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.4. - Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules Poids Lourds des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage en ayant une largeur minimale de 3 mètres.

3.5. - Les impasses sont interdites.

3.6. - Pour chaque parcelle d'habitat individuel, une entrée privative de 5m de profondeur et d'au moins 2,50m de largeur sera réalisée.

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

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

4.3. - Gestion des eaux pluviales :

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.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, citernes, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

4.4. - Gestion des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.5. - Réseau de chaleur :

Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau de chaleur réalisé ou en projet.

ARTICLE UH 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

6.1. – Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

7.1.- Les distances se calculent horizontalement en tout point de la construction

7.2.- Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie principale / au mail paysager desservant l'ensemble des parcelles.

L'implantation et l'orientation des bâtiments devront être choisies de manière à maximiser les apports solaires en hiver et à bénéficier d'un grand jardin au Sud.

7.3.- Les constructions d'habitat individuel peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

7.4.- Les constructions d'habitat collectif peuvent seulement être implantées :

- à une distance au moins égale à la hauteur de la construction.

7.5. - Tout autre construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Sans objet

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

9.1. - L'emprise au sol des constructions de toute nature à l'exclusion des ouvrages techniques, devra être inférieure à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions

10.1.- La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

10.2.– L'attique correspond à l'étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de la façade

principale. Il ne pourra représenter plus de 50% de l'emprise au sol de la construction.

10.3.- La hauteur maximale ne peut dépasser 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14m au faîtage ou au point le plus haut de l'attique

10.4.– Le nombre de niveau hors-sol ne devra pas dépasser R+3

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

11.1. Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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 ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

11.2. Prescriptions architecturales

11.2.1 - Façades

L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Les matériaux de couleurs criardes, et/ou d'aspects brillants sont interdits. Des tons vifs sont autorisés en petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet un parti pris architectural.

11.2.2 -Toitures

Les débords de toit de minimum 30 cm (en long pan et en pignon) sont obligatoires. Ils sont interdits en limite séparative.

En cas de toiture à pentes, celles-ci devront être comprises entre 35° et 45°. Les toitures de plus de deux pentes sont interdites

Faîtage

Les faitages devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

Aspect

Doivent être employés des matériaux qui assurent une continuité dans l'aspect homogène des toitures. Les matériaux de couvertures devront être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de l'ardoise naturelle et la tuile de terre cuite brune. Une unité d'aspect sera recherchée.

Sont interdits:

- La tuile mécanique,
- L'ardoise modèle carrée posée en diagonale,
- Les plaques de fibrociment,

- La tôle ondulée ou d'aspect industriel.

Les matériaux de couleurs criardes, et/ou d'aspects brillants sont interdits.

Les gaines de ventilation et d'évacuation de fumée doivent être regroupées et intégrées à l'intérieur du bâtiment.

Seuls les conduits de sortie non éblouissants sont autorisés.

Les garde-corps et autres superstructures techniques des toitures terrasses doivent être totalement dissimulés des vues.

11.2.3 – Clôtures

Type de clôture autorisé : Elles seront réalisées par une clôture grillagée rigide de coloris gris anthracite. Pour des raisons techniques, des soubassements d'une hauteur de 25 cm peuvent être autorisés

Les brises vues souples sont interdits (bâches, tissus, etc.).

Les hauteurs totales de clôture sont définies ainsi :

- à l'alignement, hauteur maximum de 1,50m par rapport au niveau du domaine public,
- en limites séparatives de propriétés, hauteur maximum de 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

En limite du domaine public, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale d'essences locales pouvant être ponctuellement rehaussées d'arbustes à fleurs. Le grillage devant être situé à l'intérieur de la parcelle. Aucun débord de végétation ne devra empiéter sur le domaine public. Il appartient au propriétaire ou à l'occupant de la parcelle d'entretenir correctement et régulièrement la haie.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

11.2.4 – Portails

Les portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures doivent s'harmoniser avec celles-ci. Ils devront être assortis à la couleur des menuiseries de l'habitation. Ils ne devront pas excéder 1,60 m de hauteur.

Les piliers ne devront pas excéder une hauteur de 1.80 m. Les piliers de maçonnerie enduit ou en éléments destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, etc.) non recouverts sont interdits.

Les portails devront être situés :

- soit à l'extrémité intérieure de l'entrée charretière, à 5 mètres de l'alignement,
- soit à l'extrémité extérieure de l'entrée charretière, en continuité de la clôture en limite d'emprise publique. Dans ce cas, le portail devra être automatisé.

11.2.5 - 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 d'intégration qui tient compte du style et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les climatisations et pompes à chaleur devront être cachées des vues environnantes. Pour les nouvelles constructions leur emplacement devra figurer dans le permis de construire ou dans la déclaration préalable de travaux.

Dans le cas d'installation de volets roulants électriques ou manuels, les linteaux devront être insérés à l'intérieur du bâti et non en façade. Leur couleur devra être identique à celle des portes et fenêtres.

L'installation d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics (antennes, zone technique, garde-corps de toitures terrasse, etc.) est interdite sur les façades des bâtiments. Ils devront être non visibles depuis les espaces publics et privatifs.

11.2.6 - Stockage des ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et les nouvelles constructions comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir le stockage temporaire des poubelles ou containers d'ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'habitation individuelle.

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des constructions liées au tri sélectif des déchets, dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

11.2.7 - Abris de jardin

Les abris de jardin devront être en harmonie avec l'habitation principale.

Les abris de jardins en métal sont interdits. Ils seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. La couleur du toit doit être identique à celui de la construction principale.

11.2.8 - Citernes et stockages

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

11.2.9 - Systèmes d'énergie renouvelable et réseau de chaleur

Capteurs solaires

Les capteurs thermiques ou photovoltaïques seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur.

Ils seront de couleur sombre ou se rapprochant le plus possible de celle de la toiture.

Pompes à chaleur

Les installations de dispositifs d'aérothermie (air-air ou air-eau), pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement et ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences.

Eoliennes

Les éoliennes sont interdites.

Piscines

Les margelles de piscines devront être situées à une distance minimale de 3m par rapport aux limites d'emprise publique et aux limites séparatives.

Concernant les installations en lien avec la piscine, toutes précautions devront être prises afin de ne pas occasionner de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

La gestion des eaux de la piscine se fera sur la parcelle.

ARTICLE UH 12 - Stationnement des véhicules

12.1.- Principes généraux

Les aires de stationnement collectif doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes par un traitement paysager.

12.2.- Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour l'ensemble des logements excepté les logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'état : 2 places minimum dont une place couverte

Logements sociaux financés avec un prêt aidé de l'État : Une place minimum par logement.

12.3.- Autres

Stationnement des deux-roues et poussettes

Un local vélo devra être créé dans chaque construction de logements collectifs.

Les locaux destinés au stationnement des vélos et des poussettes doivent être distincts.

Les emplacements seront couverts, sécurisés, éclairés, situés en rez-de-chaussée ou au premier sous-sol et facilement accessibles depuis les points d'accès au bâtiment. Ils seront

équipés de dispositifs internes permettant aux vélos d'être attachés par des antivols individuels.

Suppression

Les places éventuellement supprimées doivent obligatoirement être remplacées sur la même parcelle afin de ne pas engendrer de report de stationnement sur l'espace public.

ARTICLE UH 13 - Espaces libres et plantations

13.1. - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire des constructions de logements collectifs.

13.2. - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

13.3. - Pour toute opération de construction un minimum de 40 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement. Pour les parcelles de moins de 300 m² un minimum de 30% d'espaces verts est autorisé.

13.4. - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

13.5. - Dans l'espace vert des constructions de logements collectifs seront incluses des zones aménagées pour les aires de jeux d'enfants, isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m² par logement.

13.6. Dans l'espace vert seront inclus :

- les murs de façade végétalisés, s'ils présentent un impact significatif sur l'environnement, c'est-à-dire une bonne visibilité depuis l'espace public et une implantation sur toute la hauteur de la façade avec une largeur minimum de 3 mètres.

- les toits-terrasses, s'ils sont aménagés avec des végétaux pérennes et s'ils présentent par unité respective, une surface minimum de 100 m².

13.7. Un arbre devra être planté tous les 200m² d'espaces verts.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UH 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Sans objet.