

AMBRAULT - BOIS RAMIER – PLU –

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux habitations individuelles implantées isolément.

Elle comprend 6 secteurs différents.

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

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I. Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

II. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Dans le secteur UHa : les prescriptions du cahier des charges, des lotissements approuvés demeurent applicables. En cas d'absence de prescriptions d'urbanisme, les règles du secteur UHb seront opposables.
- Dans les secteurs UHb, UHc et UHd :
 - * les constructions à usage d'habitation et de commerce sous réserve des conditions du § III.
 - * les lotissements à usage d'habitation.
- Dans le secteur UHe : les constructions à usage d'habitation, de commerce et de bureau sous réserve des conditions du § III.
- Dans le secteur UHf : les constructions à usage d'habitation uniquement.

III. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans les zones à risques liés aux anciennes carrières souterraines, un refus de permis de construire ou l'observation de règles techniques spéciales pourront être formulées (articles R 111-2 et R 111-3 du Code de l'Urbanisme).

Dans le périmètre de protection des zones à risques liés aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol devront respecter les conditions définies à l'article UA.1 § III p. 5.

Dans les secteurs affectés par le bruit en bordure des infrastructures terrestres routières et ferrées délimités sur le document graphique des prescriptions d'isolement acoustique minimum devront être observées pour chaque bâtiment à construire (arrêtés du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000).

Dans le secteur UHb, la surface commerciale maximale autorisée est de 600 m² (vente + réserve + bureaux).

Dans le secteur UHc, la surface commerciale maximale autorisée est de 150 m².

Dans le secteur UHd, la surface commerciale maximale autorisée est de 300 m².

Dans le secteur UHe, la surface maximale autorisée est de 600 m² pour les commerces (vente + réserve + bureau) et pour les bureaux.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce de plus de 600 m² de surface commerciale dans les secteurs UHb et UHe et de plus de 150 m² de surface commerciale dans le secteur UHc et de plus de 300 m² dans le secteur UHd, les constructions à usage de bureau de plus de 600 m² dans le secteur UHe.
- Les installations et travaux divers.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts.
- Les installations classées.
- Les terrains de camping.
- Les terrains de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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 et à garantir un bon état de viabilité.

L'accès, depuis la voie publique à la partie constructible du terrain, devra présenter une largeur minimale de 4 m et moins de 50 m de longueur ou une largeur minimale de 8 m au-delà de 50 m de longueur.

Toutefois, dans le cas d'accès existant desservant déjà une construction à usage d'habitation, une largeur minimale de 3,50 m pourra être admise sur une longueur maximale de 50 m. Les sorties de véhicules devront s'effectuer par une plate-forme horizontale libre de tout obstacle d'une largeur de 4 m sur une profondeur de 5 m.

II. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur UHa, les cahiers des charges des lotissements demeurent applicables.

Dans les secteurs UHb, UHc, UHd, UHe et UHf.

I. Eaux

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

II. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sauf dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Ambrault. Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que pour les lotissements de moins de 4 lots pour lesquels une étude particulière sera nécessaire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2. Eaux pluviales

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

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

III. Electricité - Téléphone

Les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs UHa, UHb et UHe, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 900 m². En cas de division ou de lotissement, la superficie minimale exigée est de 1 200 m² non compris les espaces communs et voirie sauf dans les sous-secteurs UHb1 où cette superficie minimale est ramenée à 1 000 m².

Dans le secteur UHc, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Dans le secteur UHd, tout terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 400 m² et permettre l'inscription d'un rectangle de 8 x 10 m. En cas de division ou de lotissement, la superficie minimale exigée est de 1 200 m² non compris les espaces communs et voirie.

Dans le secteur UHf, pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement :

- avoir une surface minimale de 1 200 m² ;
- permettre l'inscription d'un rectangle de 10 m x 12 m ;
- en cas de division, la superficie minimale exigée est de 1 500 m² non compris les espaces communs et la voirie.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions existantes à condition qu'elles forment un ensemble homogène.

La construction de « n » bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété n'est admise que si la surface totale diminuée des voies et des espaces communs est égale ou supérieure à « n » fois 1 200 m² pour les secteurs UHa, UHb, UHd et UHe et « n » fois 1 500 m² pour les secteurs UHc et UHf.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sauf dans le secteur UHc1 où cette distance est portée à 15 mètres.

Dans le secteur UHf, les constructions doivent s'implanter à une distance de la voie de desserte au moins égale à 15 m si la profondeur de la parcelle est égale ou inférieure à 50 m et à 17 m si elle est supérieure à 50 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales, des constructions existantes non conformes à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité du bâtiment existant.

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

Dans les secteurs UHa, UHb, UHc, UHe et UHf :

La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m.

Cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 2,50 m pour les parties de constructions qui ne comportent pas de baies de pièces habitables.

Les bâtiments annexes isolés de moins de 5 m de hauteur totale peuvent s'implanter sur la limite séparative sauf dans le secteur UHf où les bâtiments isolés de moins de 4 m de hauteur totale devront respecter une marge d'isolement d'au moins 2,50 m.

Toutefois, dans le secteur UHa, les règles prévues au cahier des charges des lotissements demeurant applicables. En cas d'absence de prescriptions d'urbanisme, les règles du secteur UHb sont opposables.

Dans le secteur UHd :

Pour les parcelles dont la largeur est inférieure à 13 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est autorisée.

Pour les parcelles dont la largeur est comprise entre 13 x 20 m, l'implantation est autorisée sur une seule limite séparative. Le recul minimum est fixé à 6 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales, des constructions existantes non conformes à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité du bâti existant.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à la hauteur de façade à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m sauf dans le secteur UHf où cette distance est portée à 8 m.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25 % de la superficie du terrain pour les secteurs UHa, UHb, UHc, UHe et UHf et 40 % pour le secteur UHd.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux soit R + 1 + Comble. Elles ne peuvent excéder 9,50 m sauf dans le secteur UHf où la hauteur mesurée à l'égout du toit ne doit pas excéder 7,50 m. (Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment).

Toutefois, dans le secteur UHa, les règles prévues au cahier des charges des lotissements demeurent applicables en cas d'absence de prescriptions d'urbanisme, les règles du secteur UHb sont opposables.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et 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 monumentales.

2. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
3. Forme des constructions : la forme découlant directement de l'observation des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement, il convient d'apporter les précisions suivantes quant à :

Les ouvrages en saillie : balcons, perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées, devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

Toitures : les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements publics. Des assouplissements à cette règle pourront être admis pour des constructions présentant un caractère architectural marqué s'intégrant parfaitement dans l'environnement. Par ailleurs, les extensions d'habitations existantes comportant déjà une toiture terrasse pourront être autorisées.

4. Matériaux :

- a) *Façades* : 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, etc., est interdit. Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses pierres sont interdites.
- b) *Toitures* : les constructions pourront être couvertes soit en tuiles mécaniques vieillies, soit en ardoise naturelle, soit en ardoise ciment teinte ardoise dans la masse, ou produit similaire. Les toitures, paille-chaume, paille roseau sont interdites.

5. Crépis :

Les crépis et peintures extérieures seront :

- pour les crépis de teinte neutre à l'exception du blanc cru.
- pour les menuiseries extérieures de teintes harmonisées avec les tons de la toiture et du crépi à l'exception des rouges vifs, verts vifs, bleus vifs, jaunes citron, rose et mauve.

6. Clôtures sur voie :

- Les clôtures existantes participant au paysage devront, en cas de démolition, être reconstruites à l'identique.
- Les murs nécessaires au soutènement des terres seront autorisés quelle que soit leur hauteur, celle-ci étant limitée au terrain le plus haut. Le sommet du mur devra suivre le terrain naturel.
- Les nouvelles clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m.
- Leur partie pleine ne dépassera pas une hauteur de 1 m sauf rue du Coquart, rue du Maréchal-Galliéni, avenue du Président-Gilbert-de-Voisins et route de Poissy où les murs en maçonnerie de 1,80 m de hauteur seront autorisés et avenue d'Acqueville où ces mêmes murs pourront avoir une hauteur de 2 mètres.
- Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec ceux des façades des constructions.

Les clôtures pourront être constituées soit de murs en maçonnerie, soit de barrières en bois ou barreaudages verticaux en métal peint, soit de haies vives accompagnées ou non de grillage de même hauteur, soit de « lisses anglaises » dans le secteur UHf. Les plaques et poteaux en béton armé sont interdits.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 :

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées sur la propriété.

Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente et pour les bureaux 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors œuvre nette.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces libres et plantations

A. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

B. Obligation de planter

1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés. Il est imposé un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.
3. Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
4. Les aires de stationnements ainsi que les marges de reculement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.2 - Eléments de paysage à préserver

Dans les ensemble paysagers repérés au document graphique au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UHa, le cahier des charges des lotissements demeure applicable, en cas d'absence de prescriptions d'urbanisme, les règles du secteur UHb sont opposables.

Dans les secteurs UHb et UHe, le COS est fixé à 0,25.

Dans les secteurs UHc et UHf, le COS est fixé à 0,20.

Dans le secteur UHd, le COS est fixé à 0,40 pour les bâtiments à usage d'habitation et à 0,60 pour les bâtiments à usage commercial. En cas des constructions mixtes – habitation usage commercial – le COS est fixé à 0,60.

ARTICLE UH.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.

Toutefois, en cas de sinistre, il est autorisé de reconstruire une surface de plancher égale à celle détruite. Le dépassement de COS que cela peut représenter ne donne pas lieu au paiement de la participation prévue aux articles L 332.1 et L 332.5 du Code de l'Urbanisme.