

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UH comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION) :

UH : La zone UH est une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, correspondant au hameau densifiable de Neuville, caractérisé par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA et par un environnement plus naturel.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UH : permettre la densification douce et l'évolution du bâti existant, dans le respect de l'environnement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UH (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Exploitation forestière,
- Installations industrielles,
- Commerce de gros,
- Commerces de détail,
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert, sur les unités foncières dépourvues d'habitation,
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions, des risques ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Stockage de véhicules usagés, de ferrailles et de matériaux de démolition ou de récupération,
- Carrières et extractions de matériaux,
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,

UH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants, aux personnes, aux biens et éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics, existants ou prévus,

- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UH, les types d'occupations et d'utilisations du sol, non expressément mentionnés à l'article UH1.

Sont autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UH (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
 - de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place,
 - de correspondre au confortement ou à l'installation d'une exploitation agricole valorisant les caves troglodytes, en complément de la valorisation des espaces troglodytes.
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
 - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m²,
 - d'être localisées sur une unité foncière bâtie,
 - de respecter les règles d'aspect extérieur, édictées dans ce règlement.

UH3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

39

1. Hauteur

Dans l'ensemble de la zone UH, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

a. Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement graphique, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies ou emprises publiques ou sur l'une des voies ou emprises publiques, lorsque la parcelle donne sur au moins deux voies ou emprises publiques.

Dans le cas d'une parcelle non rectiligne ou courbe, l'alignement peut se faire par un point d'accroche (angle droit d'un bâtiment).

b. Règles alternatives :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus ; l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement :
 - soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique,
 - soit un mur de clôture ancien, en pierre, qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- pour le dernier niveau de la construction, s'il est conçu en attique ;

- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement, dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas, la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur, d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur l'une ou l'autre des deux parcelles voisines.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a. Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement graphique, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée, qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres, par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail, etc. et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect...) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)

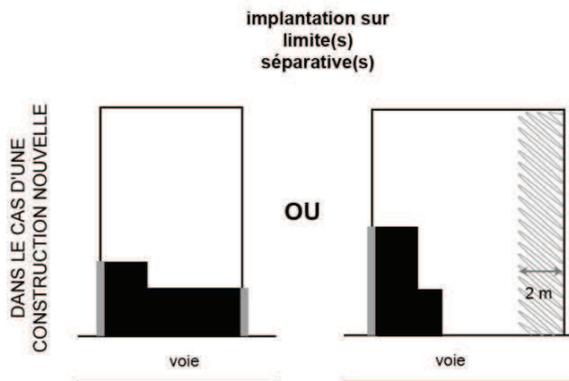


Schéma illustratif de la règle

b. Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités avérée, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

UH5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée, que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...), sont interdits.

Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, peuvent être acceptés.

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Les travaux portant sur des édifices anciens, représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents sont acceptés.**

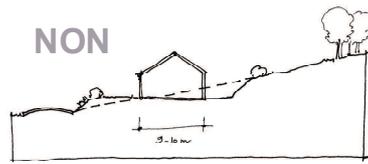
Les éléments techniques, de type climatisation ou ventilation, sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés ou dissimulés derrière un élément bâti.

2. Adaptation au sol

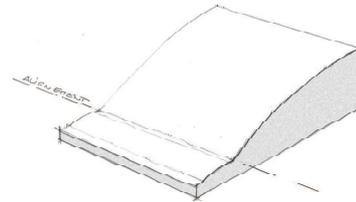
Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel, épouser la pente éventuelle et tenir compte de la topographie des parcelles voisines.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont interdites.

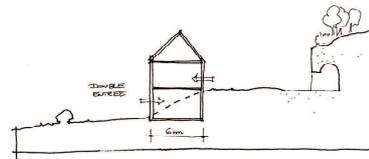
Terrain constructible en pente régulière



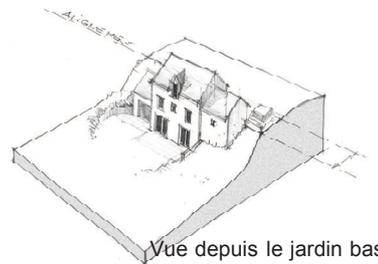
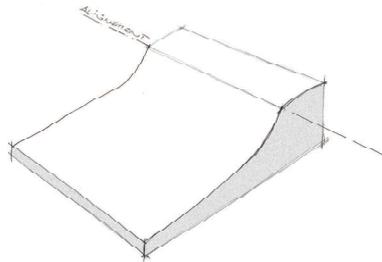
Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle



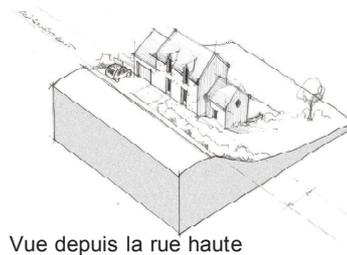
Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1^{er} étage



Terrain en forte pente descendante



Construction sur 2 niveaux avec un rez-de-chaussée au niveau de la voie et un rez-de-jardin



Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

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

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue.

Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles, sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,

- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. La pose des bardages doit être **verticale**.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...) ; un ton doux doit être recherché.

4. Toitures

Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être de 40° minimum pour les constructions principales. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les constructions situées dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les constructions de grand volume et les projets de style architectural contemporain,
- pour les annexes, accolées ou non, à la construction principale ou à un coteau,
- pour les appentis et vérandas,
- pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la pente et la forme de toiture sont différentes de celles admises dans la zone.

Les toitures seront couvertes :

- en ardoises à pose non losangée,
- en tuiles plates de pays d'une densité minimale de 60 tuiles au m²,
- en zinc prépatiné,
- ou en matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux précités.

Une ouverture à la modernité, se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture-terrasse, toiture en zinc, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...), n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante, que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, sont également autorisés, des matériaux de substitution de teinte ardoise et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Les ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.

Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Dans le cas de baies vitrées, celles-ci doivent alors être composées de pans verticaux.

Dans le cas d'un changement d'huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine ou s'en rapprocher.

Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse), dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries, que celles du bâtiment existant devra être utilisée.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la pré-existence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être conservés en complément des volets roulants.

6. Les lucarnes

Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :

Article non réglementé.

Pour les autres constructions :

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites,
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou en matériau d'aspect strictement identique.

7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

a. Châssis de toiture et verrières :

44

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture, de format vertical (plus haut que large), être en nombre limités et de taille maximale 0,80m x 1,00 m.

Dans le cas de grandes surfaces de toitures, des formats supérieurs ou des verrières peuvent être acceptés, sous réserve :

- d'être encastrés dans le pan de la toiture,
- de respecter la composition de la façade.

Dans tous les cas, les châssis (ou verrières) devront être axés sur les ouvertures de l'étage inférieur ou bien sur les trumeaux de maçonneries, entre deux ouvertures.

La pose de volets roulants, en saillie sur les châssis de toiture, est interdite.

b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

L'installation de panneaux solaires est autorisée, à condition de respecter les règles suivantes :

- implantation sur les toitures secondaires, sur les dépendances (implantation interdite sur les toitures des constructions principales), avec une implantation privilégiée en partie basse ou sur un élément architectural distinct, existant ou à créer (marquise, pan de toiture entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin...),
- la mise en œuvre devra respecter une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- regroupement des panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture,
- implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux devra être de teinte uniforme sobre et de la même teinte que la toiture, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et proche de la teinte des panneaux.

8. Vérandas et abris de piscine

Ils sont autorisés dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

UH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les murs anciens, en pierre de taille ou en moellons enduits, doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction, à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille,
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage en pierre de taille dans la mesure où il présente un aspect identique à celle-ci ;

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

a. Les clôtures en limite d'espace public :

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non, un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille, soit en parpaings recouverts de plaquage en pierre de taille, dans la mesure où il présente un aspect identique à celle-ci ;
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas, le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

b. Les clôtures en limite séparative :

Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

2. Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à la zone UH

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives », sont à proscrire.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmillle.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m³, réalisée en mélange terre-pierre.