

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond à des hameaux anciens dont le caractère et l'aspect méritent d'être sauvegardés et dont l'armature urbaine permet d'envisager de nouvelles constructions.

Dans ces secteurs d'habitat, extérieurs à l'agglomération principale, le règlement permet la construction neuve et le changement d'affectation.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles proches (sauf si ces inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur)

RAPPEL

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Des plans d'alignement existent sur les villages de La Mancellière et des Tessonnières.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, à l'exception des extensions prévues à l'article Uh2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf quand la construction principale existante est un garage,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets, biens de consommation inutilisables et dépôts de véhicules,
- L'ouverture de carrières, de gravières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uh 2,
- Les éoliennes sur des supports de plus de 12 mètres de hauteur.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les zones humides figurant aux documents graphiques, les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau.
- En dehors des zones humides, les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans le cas de création de locaux commerciaux, les éventuels logements créés dans la même construction devront disposer d'un accès indépendant de celui des locaux commerciaux.
- Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou archéologique aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sera soumis à une déclaration préalable conformément à l'article R. 421.23 du même code.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

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

I. Accès

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services de répression.
- Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

- Les voies en impasse, existantes ou à créer, pour un minimum de 3 lots individuels, devront être aménagées d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE Uh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et à la charge du maître d'ouvrage.
- L'interconnexion entre le réseau public d'eau potable et tout réseau privé (puits notamment) est interdite.

II. Réseaux souples

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

III. Assainissement

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé. En particulier, le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- On favorisera le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique et les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Le long des voies concernées par des plans d'alignement, ces derniers s'imposent aux règles qui suivent dans le présent article.

6.1 En agglomération

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
 - lorsque le projet concerne l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
 - lorsque la construction est accolée à une construction existante en bon état, édifiée différemment et située sur la parcelle du projet ou sur les parcelles sises de part et d'autre du projet, et que la continuité s'impose pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect ou d'intégration dans le site,
 - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble,
 - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies. En ce cas, le recul de 5 mètres ne s'applique que par rapport à l'alignement principal de la construction, l'autre alignement étant soumis à un recul d'au moins 3 mètres,
 - lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
 - lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
 - lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...
 - lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.

6.2 Hors agglomération

- Les constructions doivent être implantées à :
 - 100 m au moins de l'axe des autoroutes et des déviations
 - 75 m au moins de l'axe des routes classées à grande circulation
 - 25 m de l'axe de la RD 2160
 - 10 m de l'axe des autres voies publiques
 - 5 m de l'alignement des voies privées
 - 15 m des berges des cours d'eau et des plans d'eau.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci,
- pour l'extension, la réhabilitation, la transformation, le changement de destination, de bâtiments existants,
- dans les villages et hameaux pour insertion dans le tissu existant,
- le long des voies non ouvertes à la circulation automobile à condition de ne porter atteinte ni à une haie ni au paysage.
- lorsque le projet consiste à procéder à une isolation par l'extérieur.

De plus, ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles qui suivent dans cet article.
- Les bâtiments d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles d'implantation du présent article.
- 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 la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Des implantations différentes sont toutefois autorisées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 50% de l'unité foncière dans le cas d'une opération individuelle,
- 50% de l'emprise de l'ensemble de l'opération lorsqu'elle est groupée.

- Les piscines non couvertes ne seront pas comptées dans ce coefficient, de même que celles qui sont à la fois couvertes et détachées de la construction principale.
- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne seront pas comptés non plus.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas soumis aux règles de cet article.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée au point médian.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée. Il en va de même des ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des autres constructions, hors annexes, est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 7 m à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonie avec le bâti voisin, sans dépasser un niveau supplémentaire. De plus, les parties de construction édifiées en limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3,20 m à l'égout.
- Des hauteurs différentes pourront être admises pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sans toutefois excéder la hauteur existante du volume principal de la construction.
- La hauteur maximale des annexes détachées des constructions principales ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, tout en n'excédant pas 3 m au droit des limites séparatives.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.
- Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve du respect des autres règles ; de même, l'orientation des façades et l'implantation du bâtiment peuvent faire l'objet de recommandations.

a) Construction

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

- Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

b) Toitures

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures terrasses complètes sont acceptées uniquement sur les nouvelles constructions.
- Pour les constructions traditionnelles, des terrassons ne seront acceptés que pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, et pour les annexes et dépendances.

c) Clôtures

- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi de béton moulé est interdit.
- En limite d'emprise publique et sur les marges de recul, les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur bahut de 80 cm maximum de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...).
- Ce mur peut être doublé par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,50 mètre, hormis au niveau des portails et portillons où elle peut être supérieure.
- En limites séparatives, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :
 - Par un mur bahut de 80 cm maximum de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...),
 - Par un grillage noyé ou non dans des végétaux,
 - Par un mur de 1,80 mètre maximum sans élément supplémentaire.Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

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

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Normes de stationnement :
 - Logement social : au moins 1 place par logement
 - Autres logements :
 - o au moins 2 places par logement en cas de construction
 - o au moins 1 place par logement en cas de rénovation et/ou extension générant un logement
- Autres constructions et établissements : nombre de places en fonction des besoins de l'immeuble à construire.

**ARTICLE Uh 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE
JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.
- Tout travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.