

CHAPITRE UH

**ZONE RESIDENTIELLE RESERVEE
PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS
INDIVIDUELLES.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- Les lotissements à usage d'habitation individuelle.
- Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes.
- Les équipements d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activité sans changement d'usage, conformes ou non aux dispositions du présent règlement. Dans ce dernier cas l'immeuble reconstruit doit, dans la limite de la SHON détruite, respecter au maximum les règles applicables à la zone concernée, tant en ce qui concerne les dispositions réglementaires que les recommandations architecturales.
La demande de permis de construire doit être impérativement déposée dans un délai de quatre ans après le sinistre.
- La démolition de bâtiments ou de clôtures si elle n'est pas susceptible de compromettre l'intérêt ou le caractère des lieux avoisinants ou du site urbain.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- Les clôtures.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- **Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines et de falaises.** (Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage, les secteurs où des carrières souterraines ont été localisées).

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes les mesures pour assurer la stabilité et la sécurité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

- **Contraintes hydrogéologiques :** un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, une zone d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur. Dans cette zone, les sous-sols enterrés sont interdits.

- **Risque d'inondation pluviale :** Cette zone est concernée par deux axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage ½.

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 915 et repérés sur le plan joint aux documents graphiques (chemise B), les constructions doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur précisée en annexe IV du présent règlement (bâtiments d'habitation et d'enseignement).

- **Elément paysager à protéger :** le petit patrimoine rural localisé sur le plan de zonage ½ fait l'objet de protections prévues à l'article 11 en application de l'Article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Espaces boisés soumis à des prescriptions spéciales :

Les constructions et occupations du sol qui y sont autorisées doivent tenir compte de la qualité des plantations existantes et ne pas compromettre le caractère boisé du secteur. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente, de taille minimale 12/14.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE SATISFAISANT PAS AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE I

ET EN PARTICULIER :

- Les lotissements et les constructions à usage d'activités.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public.

Toutefois, ce type d'assainissement n'est pas autorisé dans la zone d'alluvions tourbeuses compressibles, où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur, et représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage ½.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

3- AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions).

Aucune prescription.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, pour des raisons techniques sur les terrains en pente, les garages pourront être implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement,

Les constructions doivent être édifiées en totalité dans la bande constructible, lorsqu'elle existe, indiquée au plan de zonage ½, à l'exception des bâtiments annexes non destinés à l'habitation qui peuvent être édifiés au-delà de la bande d'implantation.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- Aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants édifiés au-delà de la bande d'implantation lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient et que le recul existant n'est pas augmenté.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.)

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Longueur de vue (L)

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau de terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

CAS PARTICULIERS

Les abris de jardins, dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 10 m², peuvent être édifiés sur les limites séparatives.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitations ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).

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

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2m50 au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation 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,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance règlementaire.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune prescription.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur règlementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à la même hauteur si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol 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 ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels et urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'architecture traditionnelle des constructions du bourg.

La hauteur du mur de façade, comprise entre la dalle finie du rez de chaussée et l'égout du toit, est supérieure ou au moins égale à la hauteur du toit.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les garages en sous-sols sont interdits.

Couverture

Sur les constructions principales :

- Les toitures seront réalisées soit en tuiles plates ou en tuiles mécaniques petit moule de couleur brun clair nuancé soit en ardoises de 20*30 cm.
- Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon.
- Les toitures des constructions principales seront à deux versants dont les pentes varieront de 35 à 45° par rapport à l'horizontale.
- L'égout du toit sera souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.
- Les souches de cheminées sont rectangulaires, imposantes et proches du faîtage ; elles sont en maçonnerie enduite ton pierre ou en briques.
- Les châssis vitrés en toiture sont encastrés et de dimension maximum : 0,80 m de largeur et 1 m de hauteur.
- Les lucarnes seront de type « à la capucine » ou « à bâtière ».

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, aux vérandas, abris bois et appentis.

Murs

- Enduits et revêtements :

Les enduits des constructions principales qui recouvrent les maçonneries (parpaings, briques creuses...) seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierre ou en moellons sont mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

- Couleurs :

Les enduits des constructions principales seront généralement de couleur ton pierre (beige soutenu) afin de s'harmoniser avec le ton des constructions traditionnelles du Vexin français.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, aux vérandas, abris bois et appentis.

Ouvertures :

A l'exception des portes de garages, des fenêtres de lucarnes et baies vitrées de vérandas, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport d'au moins 1,5. Jusqu'à 80 cm de largeur, elles pourront être carrées.

Les encadrements des fenêtres et des portes ne seront pas saillants mais au nu du mur. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les volets seront en bois peint d'une seule couleur de ton sobre, à deux battants et munis de renforts horizontaux ou persiennés.

Clôtures

Les murs de clôture sur rue sont édifiés en pierres. Leur hauteur est d'au moins 1,60 mètres.

A défaut de mur, la clôture est constituée d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois, doublée d'une haie vive d'essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genêts, cytises, etc.



Les travaux de réfection d'un mur de pierre sont réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellon, enduit traditionnel, réfection du chaperon à l'identique...)

Est notamment proscrit :

L'utilisation du ciment gris ou blanc pour le rejointement des pierres.

Garages et annexes

Les garages et annexes contiguës à la construction principale seront traités en harmonie avec celle-ci.

Les annexes non contiguës à la construction principale pourront être traitées dans des matériaux et aspects différents de la construction principale, à condition de garantir une bonne tenue dans le temps et de s'intégrer dans l'environnement urbain qui caractérise la zone.

L'usage de matériaux précaires, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Ouvrages divers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

Éléments remarquables du paysage

Le petit patrimoine rural localisé au plan de zonage ½ devra impérativement être conservé ou reconstruit à l'identique. Sa démolition en vue de sa suppression ne sera pas autorisée.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixée à l'annexe III du présent règlement.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les arbres, arbustes et les haies seront d'essences locales (à l'exclusion des thuyas et autres conifères). Une liste de végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

Les jardins doivent couvrir une superficie au moins égale à 50 % de la superficie totale du terrain.

ESPACES BOISES SOUMIS A PRESCRIPTIONS SPECIALES

Dans ces espaces, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces protégés. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces ensembles et ceux nécessaires à leur entretien.

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,30.

CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- . aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- . à la reconstruction d'immeuble sinistré dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre nette définie à l'article 1.

ARTICLE UH 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.