

REGLEMENT du POS de la COMMUNE de SENLISSE

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U H

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation. Elle comporte deux sous-secteurs : **UH_a** et **UH_b**.

SECTION 1 - 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, conformément aux **art. L.441-1 et R.441-1** et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux **art. L.442-1 et R.442-1** et suivants du code de l'urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'art. **L. et R 430-1** et suivants du code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'art. **L.130-1** du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'art. **L.311-1** du code forestier.

6 - Les constructions à protéger telles qu'elles figurent aux documents graphiques sont soumises à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément aux art. **L 123-1-7, L430-1** et **R 430-9** du code de l'urbanisme .

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
Les lotissements à usage d'habitation
Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne constituent pas des bâtiments, ainsi que les antennes pour téléphone mobile et leurs annexes sont admis .

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

les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à condition qu'elles n'excèdent pas : **400** m² de SHON.

Dans la zone non aedificandi :

- Les annexes pourront s'implanter dans la zone non aedificandi à condition de respecter les prescriptions de l'art. **11**, spécifiquement destinées à de telles constructions dans ces secteurs.

- Les piscines pourront s'implanter dans la zone non aedificandi à condition que leur mise en oeuvre ne crée pas de SHON

ARTICLE UH 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - Rappels

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement art. **L 130.1** du code de l'urbanisme .

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'art. **UH 1** sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : Accès 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'art. **682** du code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une 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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

II - Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UH 4 : Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif .

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis s'il est conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du **6 Mai 1996**). Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, art. **L 421.3** du code de l'urbanisme, modifié par l'art. **38.III** de la Loi sur l'Eau du **3 janvier 1992**. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

2 - Eaux pluviales :

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

L'écoulement des eaux pluviales dans les collecteurs d'eaux usées est strictement interdit.

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 - Télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés sur les parcelles privées.

ARTICLE UH 5 : Caractéristiques des terrains

En UH : pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à **1000 m²**.

En cas de constructions de N bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété, il sera demandé une superficie égale à N terrains multipliés par **1000 m²** afin de permettre en cas de division de retrouver les caractéristiques prévues des terrains pour chaque bâtiment à usage d'habitation.

En UHa : pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à **4000 m²**.

En UHb : pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie de **750 m²**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE UH 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement sinon elles doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à **4 m**. Dans ce cas l'alignement sera rétabli par une clôture.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à **6 m**.

Si la largeur du terrain est inférieure à **25 mètres**, la marge d'isolement est réduite de **6 à 3 m**.

Toutefois, les extensions et surélévations des constructions existantes peuvent se faire dans le prolongement du bâtiment existant.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à **4 m**.

ARTICLE UH 9 : Emprise au sol

Définition : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Le sous-sol de la construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- en **UH** : **20 %**,
- en **UHa** : **10 %**,
- en **UHb** : **25 %**,

de la superficie du terrain.

ARTICLE UH 10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions est limitée à **9 m** au faitage. Toutefois, les extensions ou surélévations pourront respecter la même hauteur que le bâtiment existant.

Les annexes de moins de **8 m²** auront une hauteur maximum de **3 m**.

Si une construction vient s'accoler à la construction existante de la parcelle voisine, celle-ci peut avoir la même hauteur que celle-ci.

ARTICLE UH 11 : Aspect extérieur

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 ou 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.

1 - L'implantation respectera le terrain naturel.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de **0,30 m** par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- pour les ravalements de façades, le même matériau est utilisé sur toute la hauteur de la construction, y compris les annexes orientées sur les voies publiques ;

- les menuiseries seront de préférence, peintes. L'utilisation de lasure est interdite ;
- les linteaux bois ou métalliques apparents sont interdits.
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites .

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre **35° et 45°** (**10°** minimum pour les vérandas, **25°** pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons au delà de **15** centimètres . Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant . Seules les annexes isolées de moins de **8 m²** pourront avoir une pente minimum de **15°**.

Les couvertures peuvent être réalisées en tuiles plates traditionnelles (**60 à 80/m²**), en ardoises naturelles ou fibro, en tuiles plates grand format (**26/m²** minimum); ou tout autre matériaux d'aspect similaire à l'exception des bardeaux bitumineux; les plaques en Fibrociment et le chaume sont interdits.

Pour la réhabilitation ou l'extension de toits ayant déjà des toitures en croupe, les toitures en croupe sont autorisées. (Voir annexes)

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue.

Les châssis de toit (**0.80** par **0.90** m de hauteur maximum) sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de **0,80** m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les chiens assis sont interdits. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie.

Les vélux a deux pentes sont interdits.

Les lucarnes doivent être d'une longueur hors tout maximum de **1.20 m**.

Pour les vérandas, la coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons menuiseries extérieures .

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

*** Les matériaux à proscrire :**

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits, tyroliens tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

*** Les matériaux recommandés :**

Les enduits grattés ou lissés beige.

Les enduits à pierre vue, le rocaillage .

La pierre locale appareillée. Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant des couleurs existantes .

8 - Les clôtures :

Les murs en meulière repérés au plan doivent être conservés.

Leur extension (ceux ci comportent quelques fois des barreaudages), doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu. Ceux ci peuvent toutefois être ouverts pour laisser la place à un portail ou un portillon .

Si le terrain à construire se situe entre deux constructions à l'alignement et/ou deux clôtures au moins partiellement minérales, l'alignement devra être rétabli par un mur d'au minimum **0,60** m . Si ce mur est inférieur à **1,20** m, il sera complété par une haie verte (d'essence locale), éventuellement doublée d'un grillage, ou par un barreaudage vertical de section ronde .

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites, de même que les clôtures en ciment moulé.

Voir recommandations en annexes.

9 - les annexes de la zone non aedificandi

Dans le cas ou des annexes sont construites dans la zone non aedificandi, elles auront l'aspect bois avec une ou deux pentes de toit . La surface n'excédera pas **8 m²**. Les toits terrasse sont interdits . La ou les pentes de toit seront au minimum de **15°**.

10 - architecture contemporaine

Dans cette zone, sont admises, les constructions d'architecture contemporaine qui ne sont pas soumises au respect des règles de l'art. **11**, cependant celles ci devront être bien intégrées à l'environnement .

11 - Les éléments protégés du paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P. O. S. en application du L123-1-7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation préalable doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers .

ARTICLE UH 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé? pour les constructions à usage d'habitation **2** emplacements minimum par logement .

ARTICLE UH 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

I - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'art. **L 130-1** du code de l'urbanisme.

II - Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison de un arbre de haute tige d'essence locale pour **100 m²** de terrain libre,

Les haies et groupe d'arbres repérés au plan seront gérés de façon à garder leur aspect actuel et leur fonction dans le paysage **art. L 123-1-7 du code de l'urbanisme**. Leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure ou ils seraient remplacés par des essences de qualité

équivalente. Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur
Les haies champêtres et les arbres de haute tige seront d'essences régionales. (cf annexes pour exemple d'essences à utiliser)

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UH 14 : Coefficient d'occupation du sol

En UH : le C.O.S. est fixé à	0,30	.
En UHa : le C.O.S. est fixé à	0,10	.
En UHb : le C.O.S. est fixé à	0,30	.

ARTICLE UH 15 : Dépassement du Coefficient d'occupation du sol

Sans objet .