

## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone comprenant la plupart des équipements communaux et dont la localisation se prête bien à l'implantation d'équipements collectifs.

Le règlement de cette zone est destiné à permettre le développement ou la promotion de modes d'occupation du sol présentant un intérêt collectif et notamment la réalisation d'espaces verts ou d'équipements publics ou privés à caractère administratif, social, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs.

Elle fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7ème ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OPERATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- 1.3. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs,
- 1.4. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.5. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.6. Les installations classées soumises à déclaration, sauf les extensions mineures des installations classées existantes, ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville,

- 1.7. Les lotissements sauf ceux destinés aux constructions admises à l'article UH 2,
- 1.8. Le stationnement des caravanes en-dehors des terrains aménagés au-delà d'une durée de 3 mois,
- 1.9. Les carrières,
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7<sup>ème</sup> sans déclaration préalable auprès de la commune.

## **UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :*

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.  
Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - *En outre sont autorisées sous conditions :*

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :**

- les constructions nouvelles et les installations doivent être destinées à des équipements collectifs ou d'intérêt général, publics ou privés à caractère administratif, social, culturel, sanitaire, sportif, scolaire, ou de loisirs et à l'implantation de tout service public, ainsi que de logements de fonction, et leurs annexes contiguës ou non, liés à ces équipements.
- Les autres constructions, à condition qu'elles soient destinées à remplacer de façon équivalente des constructions existantes
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes est autorisée si elle est destinée à l'amélioration de locaux existants.
- Les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
  - que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
  - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (voir plan annexe au règlement en fin du présent document).

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

#### **4.3. Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

#### **4.4. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.  
Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.  
Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé

conformément aux normes définies par les services techniques compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

#### 4.5. **Autres réseaux**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications, de câble éventuellement.

### **UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

### **UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La limite effective de la voie est prise comme alignement.

6.2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs etc...

### **UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Une tolérance de 2 m. supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

*- dans le secteur UHz1*

30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

*- dans le secteur UHz2*

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.

*- dans le secteur UHz3*

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

*- Dans l'ensemble de la zone*

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

## **UH 10 - HAUTEUR**

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UH6, UH7, UH8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.
- 10.3. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

**UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé à 0,50 m. au moins au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée accolée, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.
- 11.3. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.
- 11.4. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites.  
Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :  
- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.5. Excepté pour les équipements publics :  
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.  
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.  
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.  
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.  
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.  
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.6. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

**UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

- 13.1. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m<sup>2</sup> de surface de terrain.
- 13.2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.