

Zone UH

Extrait du rapport de présentation :

La zone UH correspond aux secteurs pavillonnaires faiblement urbanisés, qui regroupe d'anciens hameaux en limite ou en dehors de l'enveloppe urbaine. Cette zone est à dominante de logements individuels et présente une qualité patrimoniale et paysagère remarquable.

Cette zone comprend un secteur :

- UH1 : correspondant à des hauteurs autorisées plus faible

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UH1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées à l'article UH1.2,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les exploitations forestières,
- Les commerces de gros,
- Les cinémas,
- Les industries,
- Les constructions d'entrepôt,
- Les constructions industrielles,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les alignements sur rue de garages individuels situés en bordure de voie et non intégrés dans une construction à usage d'habitation.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UH, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bureaux, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 150m²,
- L'extension des activités existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ;
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des futurs habitants ou des usagers des constructions,
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, pour la réalisation d'ouvrage hydraulique, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux,
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisés, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU :
 - Les extensions mesurées du bâti existant,
 - Les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,
- En cas de présence de cavités souterraines, les extensions mesurées, la mise en conformité des activités et l'amélioration du confort des habitations existantes, à condition de respecter les « contraintes liées à la présence de cavités souterraines », inscrites dans les dispositions communes à toutes les zones,
- Les containers sont autorisés uniquement comme annexe et si leurs façades font l'objet d'un traitement architectural et paysager particulier pour assurer une bonne intégration à l'environnement paysager.
- Les nouvelles constructions à vocation commerciale et artisanale ainsi que les nouvelles annexes sont autorisées à condition que :
 - la surface de vente ne soit pas supérieure à 200m², uniquement sur les communes d'Auzebosc, Les Hauts-de-Caux, Saint-Clair-sur-les-Monts, Touffreville-la-Corbeline, Ecalles-Alix, Ecretteville-les-Baons, Hautot-Saint-Sulpice, Bois Himont, Baons-le-Comte, Hautot-le-Vatois, Roquefort, Carville-la-Folletière et Mesnil-Panneville ;
 - la surface de vente ne soit pas supérieure à 500m², uniquement sur les communes d'Allouville-Bellefosse, Saint-Martin de l'If et Croix-Mare.

Article UH2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH3 - Volumétrie et implantation des constructions

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

Sauf en cas de disposition graphique spécifique, l'implantation des constructions se fera en retrait de 5m minimum vis-à-vis de l'alignement.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain : dénivelé, talus, accès, ... ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc.).

L'implantation des annexes se fera à l'alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou en retrait de 1 mètre minimum.

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance entre les constructions (constructions principales et annexes) et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage avec un minimum de 3 mètres en cas de façade aveugle et 5 mètres en cas de façade avec baies.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public
- Pour les annexes de moins de 12 m² et de moins de 3 mètres de hauteur ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour permettre l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;

- Pour tenir compte de la configuration du terrain : dénivelé, talus, accès, ... ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc.).

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain

Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

3.5. Hauteur des constructions

En cas d'attique, la hauteur du haut de l'attique qui est pris en compte.

Dans la zone UH hors secteur UH1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder (conditions cumulatives) :

- 12 mètres au faîtage,
- Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable (R+1+C),
- Un étage droit sur rez-de-chaussée pour les toitures terrasses (R+1), et 8 mètres à l'acrotère.

Dans le secteur UH1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder (conditions cumulatives) :

- 8,5 mètres au faîtage,
- Un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble habitable (R+1+C),
- Un étage droit sur rez-de-chaussée pour les toitures terrasses (R+1), et 8 mètres à l'acrotère.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale est limitée à :

- 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes ;
- A la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions.

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour l'intégration d'éléments techniques (énergies renouvelables, local ascenseur, accès sur terrasses, etc.).

Article UH4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Voir dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

4.1.1. Toiture

Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes ou plus comprises entre 30° et 50° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Pour les constructions à vocation agricole, des pentes différentes pourront être autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitat, les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les habitations n'excédant pas R+1.

Les toitures en courbe sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale au site et de l'utilisation de matériaux de qualité.

Les toitures monopentes pour les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes contiguës à une construction principale existante.

Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes et extensions dont l'emprise au sol correspond à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale.

Des pentes de toitures plus faibles pour les annexes pourront être autorisées.

4.1.2. Clôture

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur limite séparative et 1,60 mètre sur limite d'emprise publique, ou 1,80 mètres sur limite d'emprise publique pour une haie végétale.

Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 0,5 mètre de hauteur uniquement du côté de l'accès principal et sur une distance de 3m maximum calculée de chaque côté de l'accès principal. Le linéaire restant de clôture devra rester perméable au passage de la petite faune et devront rester perméables sur les autres parties de la clôture. Des justifications seront à fournir lors des demandes d'autorisation d'urbanisme pour justifier de la perméabilité des clôtures.

Les murs patrimoniaux doivent être préservés et peuvent être prolongés avec les mêmes caractéristiques que l'existant.

Les clôtures à l'interface entre les zones agricoles ou naturelles devront être plantées et pourront être doublées d'un grillage.

Dans les zones de corridors, les clôtures agricoles à mailles larges peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient perméables.

Les grillages doivent être masqués par une haie vive côté emprise publique.

Les coffrets de comptage, boîte à lettre ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

La règle de hauteur des clôtures ne s'applique pas à la reconstruction des murs de clôtures en matériaux pleins traditionnels (de type silex, briques, ...) ou à leur prolongement avec les mêmes caractéristiques (hauteur, matériaux, ...).

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, la hauteur des clôtures et les matériaux utilisés pourront s'adapter au contexte urbain au sein duquel s'insère l'équipement ou l'activité. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2m.

4.2. Performances énergétiques

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Performance environnementale globale

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.4. Risques naturels sur le territoire

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.5. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Article UH5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre ou un bosquet pour 200m² de terrain.

En limite séparative de fond de parcelle pour les espaces jouxtant des zones naturelles et agricoles, la frange doit être traitée de manière paysagère et disposer d'une haie plantée et arborée sur cet espace.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les espèces végétales envahissantes (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales seront à privilégier (cf liste en annexe).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes, à l'exception des zones de comblement de cavités et des espaces nécessaires à la réalisation de ces travaux.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les places de stationnement devront être végétalisées à hauteur de 1 arbre ou un bosquet pour 4 places de stationnement.

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1.2 de la présente zone, hors constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Dans le secteur UH, 60% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Ces espaces verts peuvent être décomposés de la manière suivante :
 - 50% de la surface de l'unité foncière en espace de pleine terre.
 - 10% de la surface de l'unité foncière restante pourront être traités en espaces verts d'agrément en appliquant les coefficients de végétalisation suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,5 pour les espaces verts sur dalles comprenant au moins 0,80 m de terre végétale, ou les toitures végétalisées, ou les surfaces semi-ouvertes (pavés drainants, stabilisés, parkings perméables...),
 - 0 pour les surfaces imperméabilisées.

Pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en zone UH, 5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts d'agrément.

Article UH6 – Stationnement

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Equipement et réseaux

Article UH7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à toutes les zones.

Article UH8 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à toutes les zones.