

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est réservée aux habitations implantées isolément. Elle comprend les secteurs UHa, UHb et UHc.

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 autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. .
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés. .
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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

- Les constructions à usage d'habitations individuelles isolées et leurs annexes.
- Les lotissements à usage d'habitations individuelles.
- L'aménagement ou l'extension des entreprises artisanales existantes, sous réserve que ces installations soient de nature à ne pas créer de nuisances et s'intègrent harmonieusement dans les lieux.
- Les équipements publics communaux.

ARTICLE UH-2 - Occupations ou utilisations des sols interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitations collectives et leurs annexes;
- les habitations individuelles en bande;
- les constructions à usage d'industries, d'entrepôts ou d'activités;
- les terrains de camping et de caravaning;

- l'ouverture de carrières;
- les sous-sols.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH-3 - Accès et voirie

1 - ACCES

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'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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.

II - VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire (sauf en cas de prise en charge par un lotisseur)

1 - EAU

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

II – ASSAINISSEMENT

Les réseaux sont de type séparatif.

1. Eaux usées:

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées ménagères et effluents non traités, dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite. Elles doivent obligatoirement être évacuées dans le réseau public d'eaux usées, auquel toute construction doit être raccordée par des canalisations enterrées.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis. Sa conformité sera vérifiée dans le cadre du permis de construire article L 421.-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales:

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

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 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain.

ARTICLE UH-5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non bâti doit répondre aux conditions suivantes:

Secteur UHa :

- avoir une superficie minimale de 800 m²,

Secteur UHb :

- avoir une superficie minimale de 1 000 m²,

Sur les terrains déjà construits, de moins de 1 000 m² en zone UHb ou de moins de 800 m² en zone UHa, l'édification de vérandas, ou de bâtiments annexes de moins de 20 m² et l'extension de la maison existante, pourront être autorisées dans la limite du COS disponible.

Dans ces deux secteurs, les lotissements à usage d'habitation devront satisfaire aux conditions suivantes pour chaque lot:

- superficie minimale: 1 000 m²,
- permettre l'inscription d'un rectangle de 18 x 20 m.

Secteur UHc :

- avoir une superficie minimale de 1 000 m²- division: 1000 m²

Dans le cas de constructions pavillonnaires groupées, qui valent ou non divisions, les règles en vigueur en cas de lotissement serviront de référence.

ARTICLE UH-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être réalisées à 5 m au moins en recul de l'alignement.

Ce recul n'est pas applicable pour la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives. Lorsque les constructions ne joignent pas une de ces limites, une distance de 8 m minimum est imposée pour les parties de

construction comportant une ou des baies de pièces principales.

Cette distance est ramenée à 2,50 m minimum pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines et chambres isolées) ou de pièces de travail.

Cette règle ne s'applique pas à la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale, et aux équipements administratifs et techniques de la commune.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

Ces règles ne seront pas applicables à la construction des équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs ou technique de la commune.

ARTICLE UH-9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

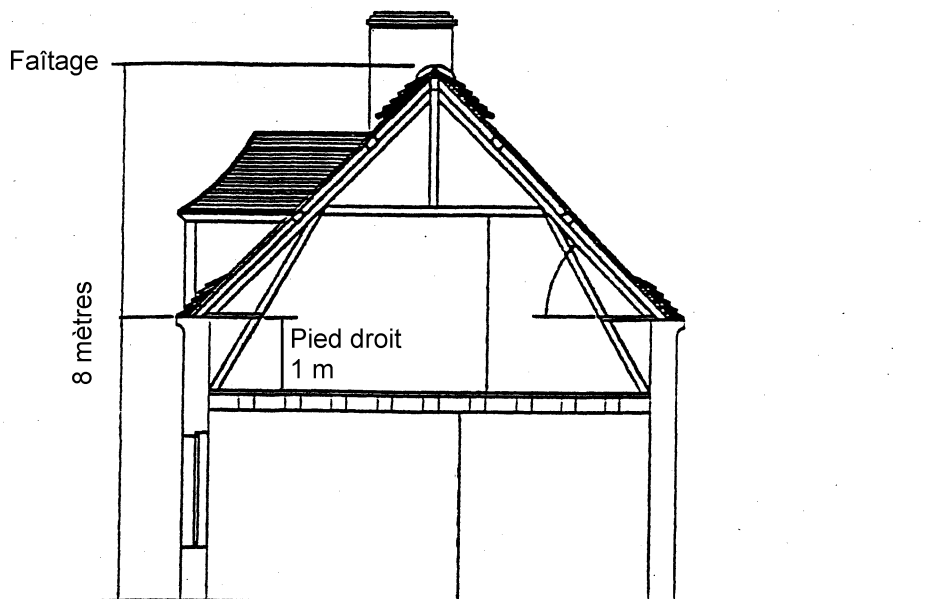
Les bâtiments annexes ne dépasseront pas 5 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UH-10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur: *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, conformément au dessin ci-dessous.*

Règles: La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage:
- en nombre de niveaux: R + combles. Le pied droit des combles ne peut excéder la hauteur de 1 mètre.



Les constructions annexes isolées auront une hauteur maximum de 3,50 m au faîtage.

ARTICLE UH-11 - Aspect extérieur

Les différentes autorisations d'occupation du sol pourront être refusées ou n'être accordées 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel ou blanc. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausse pierre, etc..., sont interdites.

Les clôtures à l'alignement dans les marges de reculement ne pourront dépasser une hauteur de 1,80 m. Elles seront réalisées soit en fer forgé, en bois ou en grillage doublé de haies vives d'une hauteur ne dépassant pas 2,50 m et qui devront être régulièrement entretenues. Leurs parties pleines seront en pierres apparentes ou parpaings recouverts d'un enduit grossier ton pierre. Les panneaux de béton sont interdits.

Les clôtures entre fonds voisins seront en grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,50 m et régulièrement entretenue.

Les constructions seront couvertes de tuiles plates (80 au m²) ou mécaniques (petit moule, 22 au m²). Le toit sera à deux pentes (entre 35° et 45°), excepté pour les vérandas où il sera à une seule pente

avec un minimum de 10°.

Les toitures recouvertes de shingles ou de matériaux ondulés ou métalliques sont interdites pour les constructions à usage d'habitation et pour les annexes de plus de 20 m². Pour les annexes inférieures à 20m², les toitures en shingle (mais non en matériaux ondulés ou métalliques) pourront être autorisées.

Les toitures-terrasses sont interdites

Il est interdit de placer des panneaux de publicité ou affiches sur les combles ou terrasses des constructions.

ARTICLE UH-12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou transformations de locaux doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes de stationnement sont les suivantes :

- constructions à usage d'habitation : 3 places par logement, à l'intérieur de la propriété
- constructions à usage de bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la SHON de l'immeuble.
- Salles de spectacle et de réunion : 1 place de stationnement pour 4 personnes prévues dans la capacité d'accueil.

ARTICLE UH-13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il sera exigé un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH-14 - Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à : .

- en UHa : 0,30 habitation + 0,10 activités
- en UHb : 0,30 habitation + 0,10 activités
- en UHc : 0,20 habitation + 0,10 activités.

ARTICLE UH-15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UH.14 ci-dessus n'est pas autorisé.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux bâtiments reconstruits après sinistre dans la limite des superficies de plancher hors oeuvre nettes détruites, ainsi qu'aux équipements collectifs d'intérêt général ou à vocation culturelle, sociale et aux équipements administratifs et techniques de la commune.