

RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones à dominante d'habitat, de type hameau, correspondent à des secteurs déjà presque totalement urbanisés. Il s'agit de combler les quelques dents creuses présentes dans le tissu.

Ces zones sont concernées par des prescriptions relatives au classement sonore de la RD 43.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées (sauf celles prévues à l'article UB 2)
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux
- Les commerces

Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts, les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...).
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.

- Les installations classées, à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que droguerie, laveries, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc...).
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement des eaux pluviales (Article DG 7).

- Assainissement : eaux usées

Il est imposé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

- Electricité, téléphone et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Article UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul s'appliquent par rapport à l'axe de la route départementale n°43 :

- 15 m pour les habitations et 15 m pour les autres constructions

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
 - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
 - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite
- si la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 10 m ou 30 % de la longueur de cette limite.

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UH 10 - HAUTEUR

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
 - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
 - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

Article UH 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m²

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur

Article UH 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Pour les opérations de constructions à partir de 3 lots, il est imposé la réalisation d'espaces communs

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**Article UH 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article UH 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.