

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible à vocation d'habitat correspondant au hameau Les Grands Maisons.

Gestion des risques géologiques: cf article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Dans la zone UH, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération de Conseil Municipal en date du 10 Février 2012

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UH, sauf stipulations contraires.

Article UH1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt
 - agricole,
 - artisanal,
 - hôtelier,
 - de commerce

- b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*

- d) l'ouverture de carrières*

Article UH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
 - d'annexe (sauf piscine), dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement

- b) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

- c) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

- d) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UH 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

L'**accès* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation de la **sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UH 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par des croix vertes sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.

Article UH 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement, mesuré à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règles d'implantation générale

Les constructions peuvent s'implanter:

- soit sur une limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance minimum de la construction à la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesuré à partir du bassin.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UH 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UH 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

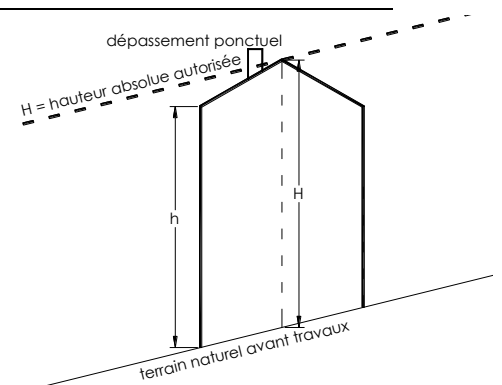
La hauteur* maximale est fixée à 10 m.

Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasses

La hauteur* des annexes est limitée à 4m

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.



Article UH 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UH 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ▶ **2 places par logement.**

Pour les constructions à usage de bureau :

- ▶ **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m²** de surface de plancher réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UH 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.