

REGLEMENT DE LA ZONE UH

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone spécifique réservée aux équipements d'intérêt collectif regroupant notamment les équipements communaux et les établissements scolaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. - Les constructions et les modes d'occupations du sol, sauf lorsqu'elles sont destinées des équipements présentant un intérêt général :
 - a) création d'espaces verts
 - b) d'équipements publics ou privés à caractère administratif, social, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs
 - c) implantation de service public
 - d) aire d'accueil des gens du voyage
 - e) logements de fonction liés à ces équipements.
- 1.2. - Les exploitations de carrière.
- 1.3. - Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.4. - Les coupes et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.
- 1.5. - Les démolitions sans autorisation.
- 1.6. - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sans autorisation.
- 1.7 - A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'eau potable, tout dépôt, puisard, puits, fosse, construction ou activité susceptible d'apporter à la nappe, sous forme solide, liquide ou gazeuse, des pollutions bactériologiques, physiques ou chimiques.

Article UH 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. - Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage des axes de transport terrestre classés bruyants définis en annexe, ne peuvent être admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- 2.2. – Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

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, la brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc..

3.2. - 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 et celle des usagers des accès.

3.3. - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.4. - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.5. - Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

Article UH 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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. - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toute construction ou installation doit être pourvue d'un système réglementaire pouvant être raccordé au réseau public dès qu'il sera réalisé, le branchement sur le réseau étant obligatoire dans les deux ans suivant sa réalisation.

En attente d'un réseau public, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement, fosses toutes eaux ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

4.3. - Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

En ce qui concerne les eaux pluviales de voirie, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les permissionnaires et à leurs frais en cas de construction ou de reconstruction le long des voies communales pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour ces voies.

4.4. - Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité ou de télécommunications depuis le domaine public.

Article UH 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Aucune caractéristique n'est exigée pour la constructibilité des terrains en ce qui concerne leur configuration et leur superficie.

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette règle est à prendre en compte en fonction de la voie la plus large, sur une bande de 20 mètres en retour sur la voie la moins large.

6.2. - Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

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

7.1. - Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,

7.2. - Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si c'est une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres en limite séparative et d'une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

7.3. - Une implantation différente pourra être admise :

- pour les extensions limitées à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes
- en cas d'aménagement de bâtiments existants lorsque l'implantation initiale n'est pas conforme
- pour les abris de jardin si ceux-ci n'excèdent pas 12m².

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UH 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Article UH 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale calculée à partir du niveau du sol naturel de toute construction, ne doit pas être supérieure à 15 mètres au faîtage.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, pylônes, etc...

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, etc...

Toutefois, lorsque le terrain est situé en limite de zone, dans une bande de 20 mètres de largeur à compter de cette limite, la hauteur maximale à respecter sera la plus faible de celles des deux zones.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

11.2. - Les clôtures séparant le terrain de la voirie publique ou privée, quand elles seront constituées d'un grillage, pourront être doublées par des haies vives.

Article UH 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article UH 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. - Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantation.

13.3. - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de terrain.

Les plantations existantes qui ne pourraient être maintenues doivent être remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation d'écrans de verdure peut être exigée en application de l'article UH11.

13.4. - 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

Article UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour la zone UH.