

CHAPITRE IV – REGLEMENT DE LA ZONE UH

Caractère de la zone UH

La zone UH a une vocation à recevoir des installations et aménagements à usage de loisirs, de sports, de tourisme, d'éducation, de santé et autres équipements d'intérêt collectif publics ou privés.

Elle accueille la salle polyvalente, l'école maternelle et primaire, et la mairie.

Elle accueille également l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ainsi que le futur parc des sports au Nord du Bourg.

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

Rappels :

- 1 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- 2 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 3 - En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»
- 4 - Est autorisée, la reconstruction, en cas de sinistre, de l'emprise au sol et de la S.H.O.N. des constructions pré-existantes.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées par l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les constructions et les modes d'occupation et d'utilisation du sol destinés à des équipements collectifs publics ou privés à caractère social, culturel, scolaire ou de loisirs, sportifs, sanitaires et hospitaliers ainsi que leurs équipements d'accompagnement et d'une manière générale tous équipements d'intérêt collectif. Sont également autorisés les logements temporaires ou non liés aux établissements sanitaires et hospitaliers.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès et la voirie devront être conformes aux dispositions de l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, cité au titre 1 du présent règlement.
- 3.2 - Tout terrain enclavé est réputé inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie judiciaire en application de l'article 683 du Code Civil.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif autonome d'épuration et d'élimination réglementaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les constructions et installations devront être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe. 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) seront réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Cependant, cette distance n'est pas réglementée en cas de façade ou de pignon aveugle.

7.2 - Une implantation particulière pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est imposée.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de construction devront être aménagés et plantés.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage entourant des cercles sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III – 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 (C.O.S.).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES URBANISABLES

Caractère de la zone :

- Article 1. - Occupations et utilisation du sol interdites
- Article 2. - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3. - Accès et voiries
- Article 4. - Desserte par les réseaux
- Article 5. - Superficies minimales des terrains
- Article 6. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9. - Emprise au sol
- Article 10. - Hauteur maximum des constructions
- Article 11. - Aspect extérieur
- Article 12. - Stationnement
- Article 13. - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14. - Coefficient d'occupation du sol