



CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du hameau de la Côte. L'objectif est de ne pas augmenter la constructibilité sur ce dernier.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdite.

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

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol autres que celle énoncées à l'article UH2 à l'exception des installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières :

- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes dans le volume initial ;
- les activités de tourisme (gîte rural, chambre d'hôtes) par aménagement de bâtiments existants ;
- Les extensions de bâtiment à usage d'habitations dans les conditions suivantes :
 - Les extensions sont accolées au bâtiment principal.
 - Seules les habitations existantes d'une surface plancher d'au moins 60m² peuvent faire l'objet d'extensions ;
 - Les extensions doivent être mesurées et ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment initial ;
 - La surface plancher finale après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250m² ;
 - Dans le cas où ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra pas être créé de logement supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires aux constructions, installations et activités autorisées dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement et de Code minier ;
- Les annexes de types abris de jardin, carport, garage, piscine, pool house sont autorisées dans les conditions suivantes :
 - Chaque annexe doit être implantée à 20m maximum du bâtiment principal d'habitation ;
 - La superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50m² (hors piscine) ;
 - Les annexes comprennent un seul niveau maximum ;
- Les abris pour animaux non rattaché à une construction, inférieur à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés à condition :
 - de garder au moins l'un des quatre côtés de l'abri entièrement ouvert ;
 - de s'intégrer parfaitement dans le paysage ;
 - d'être strictement réservés à l'abri des animaux et du fourrage.



SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UH 3 : Accès et voirie

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et apporter toutes garanties en matière de sécurité pour les usagers.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, en tenant compte de la configuration des lieux. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le déneigement ou le ramassage des ordures ménagères.

Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

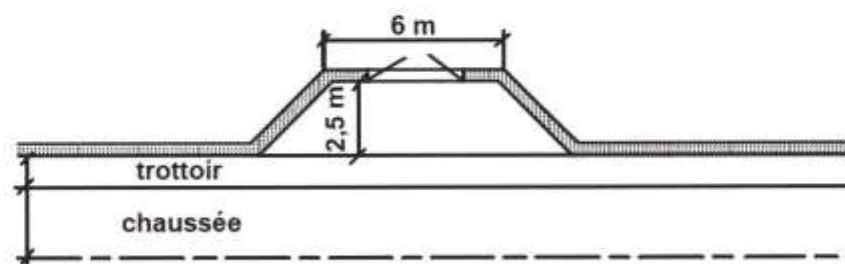
Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès ; la sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration de l'accès ou encore de l'intensité du trafic.

Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme adaptée à l'opération qu'elle doit desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte (défense incendie notamment).

Toute voie se terminant en impasse est l'exception et doit être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cependant, il sera en priorité recherché un tracé de voie débouchante permettant de relier deux quartiers.

Les garages et portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur la chaussée, ou le domaine public.



Ces prescriptions sont complétées dans la DG8 du présent règlement.



Article UH 4 : Desserte par les réseaux

L'extension de l'urbanisation est conditionnée par la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) n'est pas prioritaire.

Eau potable

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Conformément à l'article R. 1321-54 du code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En zone Urbaine et à Urbaniser, l'alimentation en eau potable par une ressource strictement privée est strictement interdite.

Pour toutes constructions et toutes zones, il ne peut y avoir interconnexions entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage etc. ...). Les réseaux doivent être clairement identifiables et physiquement disjoints. Un dispositif agréé contre les retours d'eau pollués est obligatoire.

Pour les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable desservie par une ressource privée (source, puits, forage), en l'absence du réseau de distribution public, alors l'utilisation de cette ressource ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune.
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformations alimentaires, est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurés.

En l'absence ou en complément de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toute utilisation à des fins humaines devra être justifiée par des analyses de potabilité.

Assainissement Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement après accord du gestionnaire de réseau. En l'absence de desserte par un tel réseau, une installation particulière de traitement à la parcelle conforme aux exigences réglementaires devra être mise en œuvre.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

En matière d'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou non collectif, les projets devront être conformes au règlement d'assainissement applicable annexés au présent dossier de PLU.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques (eaux usées d'origine commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou touristique, mais aussi des eaux pluviales et d'eau de vidange de piscine privée) au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet. Si elle est autorisée, elle



doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Elle fait obligatoirement l'objet d'une convention de raccordement.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales et ruissellement :

L'infiltration des eaux pluviales est prioritaire à toutes autres formes de traitement.

Si l'impossibilité est démontrée par une étude spécifique, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage des eaux pluviales, avec un débit de fuite limitée à la parcelle de 5l/s/ha. Toutefois, le raccordement au réseau public d'eau pluviale, s'il existe, est possible pour évacuer le trop plein du stockage ou en cas d'impossibilité de procéder à un stockage.

Tout raccordement au réseau public pluvial ou au réseau unitaire doit faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées au réseau d'eaux usées ou au dispositif d'épuration individuel, sauf s'il est unitaire,

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement (séparateur d'hydrocarbures) dimensionné en fonction des surfaces au sol imperméabilisées.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; les dispositions du Code de l'Environnement (loi sur l'Eau) devront être respectées.

Article UH 5 : Caractéristiques des terrains – protection environnementale

Il est rappelé que toute zone humide impactant un terrain est protégée par le Code de l'Environnement ; elle ne peut être modifiée, drainée ou supprimée.

Certains terrains sont grevés d'une servitude naturelle d'écoulement libre des eaux superficielles de ruissellement ; la suppression ou la modification de ces écoulements n'est pas autorisée.

Article UH 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée en respectant les marges de recul par rapport aux routes départementales identifiées sur le plan de zonage et en respectant une marge de recul finale de 9m par rapport à l'axe des routes communales.

Toutefois, l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, sans toutefois que la marge de recul ne soit inférieure à 5.00 mètres par rapport à l'alignement.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, les dispositifs techniques tels que dépassés de toiture, pare soleil, auvent permettant d'assurer la protection solaire, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Cependant, si ce dernier déborde sur le domaine public il sera soumis à autorisation.

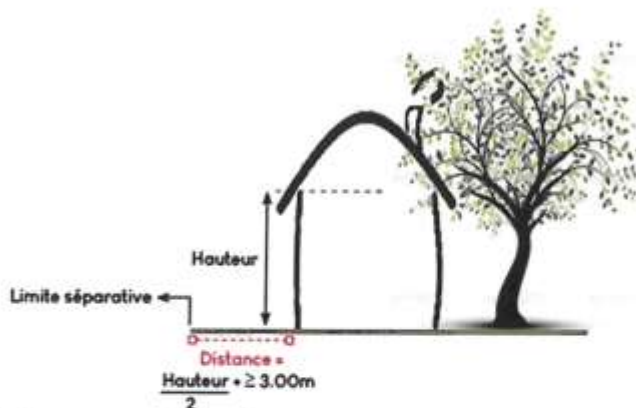
Article UH 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.



- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au-delà la hauteur maximum sera de 4 m.



L'implantation de bassin (comprenant la piscine ainsi que ses « plages ») non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 1.5 m est imposé.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

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

Non réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

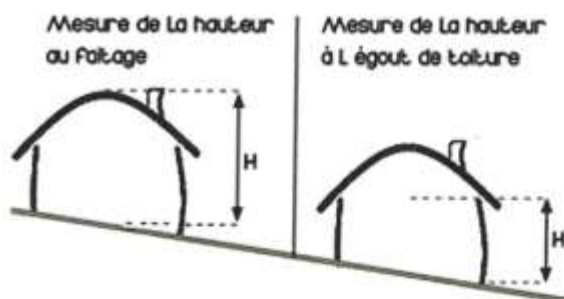
Non réglementé.

Article UH 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclues.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

La hauteur maximale au faîtage des annexes est limitée à 4.00 m à l'égout de toiture.



Article UH 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales (article DG 9).

Les prescriptions des dispositions générales sont remplacées et complétées de la manière suivante concernant les clôtures :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Lorsqu'elles sont en pierre sèches, les clôtures devront intégrer des ouvertures et des aspérités (environ tous les 15 mètres).
- Tout mur bétonné lisse est limité à 0,50 m de haut.



- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.
- Les clôtures en panneaux préfabriqués sont interdites à l'exception des grilles métalliques ajourées.
- Les murets doivent être enduits en harmonie.

Article UH 12 : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Article UH 13 : Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales, non répertoriées comme envahissante, et constitués d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux de préférences autochtones.

Il est recommandé d'éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes. À ce titre, il est utile de se référer au guide en ligne « végétation en ville » élaboré par le RNSA.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTROMAGNETIQUES—

Article UH 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performance énergétique

Pour les constructions neuves et les extensions : les bâtiments devront respecter la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Pour les rénovations / réhabilitation de bâtiments anciens, il est fortement recommandé de mettre en place des moyens de réduction de la consommation énergétique pour se rapprocher au mieux de la réglementation thermique sur les habitations neuves.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Utiliser des énergies renouvelables
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle.
- Limiter les ombres portées sur les bâtiments alentour

En outre, les constructions doivent respecter les prescriptions liées à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétiques (DG14).

Article UH 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique. Lors des travaux de génie civil, les fourreaux pour les communications électroniques seront prévus.