

ZONE UH

La zone UH est une zone déjà partiellement construite destinée à un habitat individuel diffus, trouvant place dans un secteur qui ne fait pas l'objet de protection particulière au titre des sites, des paysages, de l'environnement ou de la richesse agricole des terres.

Son parcellaire et sa trame foncière permettent une urbanisation au coup par coup sans réalisation d'équipements nouveaux par la collectivité.

Chaque terrain répondant aux caractéristiques de l'article 5 peut recevoir une construction principale et ses annexes.

Tout travail de restauration effectué sur le bâti répertorié comme patrimoine communal public ou privé devra concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

*La zone UH comprend un sous secteur de type **UH m** permettant de reconnaître les entités liées à la Lande de Montomblay.*

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

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3 - Sur l'ensemble de la zone :

1.3.1. Les parcs d'attraction, aires de jeux ou de sport ouvertes au public (article R.442.2 a du code de l'urbanisme).

1.3.2. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules supérieures à 10 unités (article R.442.2 b du code de l'urbanisme).

1.3.3. Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.442.2 b du code de l'urbanisme.

1.3.4. Les mines et carrières.

1.3.5. Les campings, aires de stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

1.3.7. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme sauf s'ils sont liés à la construction et à la réalisation de piscine.

**ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES
SOU MIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis sous réserve de compatibilité avec leur environnement et le bâti existant:

2.1- Dans les marges de reculement :

Sans objet.

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes.

2.3.2. La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2.3.3. La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel des constructions existantes sous réserve de la préservation du caractère architectural originel avec ou sans changement de destination, ainsi que leur extension à condition qu'elle n'engendre pas la réduction des interdistances avec les bâtiments et installations agricoles des sièges d'exploitation en activité (situés sur des zones de type A, NA ou NPb).

Toutefois, la hauteur de l'extension du bâtiment devra respecter les conditions fixées à l'article UH 10.

2.3.4. La construction de bâtiments annexes aux habitations sous respect des conditions particulières applicable pour chaque sous-secteurs.

2.3.5. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole construits sur terrain nu.

2.3.6. La construction d'un abri de jardin sur terrain nu.

2.3.7. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, piscines, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

2.3.8. Les constructions et installations directement liées à l'entretien, l'exploitation de la route ou la création de voie nouvelles.

2.3.9. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.3.10. - Les constructions, installations, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable...)

2.3.11- les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, aménagements ou installations autorisés dans la zone ou des infrastructures routières.

Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation

Secteur UH n°1 : Hameau de la Touche Gilbert

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Secteur UH n°2 : Hameau de la Mériennais

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Secteur UH n°3 : Hameau de Chardrain

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

Secteur UHm : Hameau de La Lande de Montomblay

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup. Elles devront tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1. 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 obtenu en application de l'article l'article 682 du code Civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

3.1.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.4. Les accès aux secteurs **UH n°1** et **UH n°3** se feront depuis les voies existantes (pour certaines parcelles, leur localisation est définie par des flèches aux schémas présentés dans les orientations d'aménagement, certains points d'accès sont figés).

3.1.5. Les accès au secteur **UH n°2** se feront depuis le chemin de desserte existant (pour certaines parcelles, leur localisation est définie par des flèches aux schémas présentés dans les orientations d'aménagement, certains points d'accès sont figés).

3.1.6. Les accès aux secteurs **UHm** se feront depuis les voies existantes ou à créer (pour certaines parcelles, leur localisation est définie par des flèches aux schémas présentés dans les orientations d'aménagement. Les points de naissance des dessertes ne sont pas figés).

3.2 – Voirie

3.2.1. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2.2. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.3. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de **3** constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.4. Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation

Dans les secteurs UH n°1, UH n°2 et UH n°3 , la desserte sera assurée par les voies existantes.

Dans les secteur UHm, la desserte sera assurée par les voies existantes ou à créer.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée sur la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

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 par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE NH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors de divisions de terrains et du changement de destination d'un bâtiment.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Pour l'ensemble des zones UH y compris UHm (sauf pour la partie au Sud de la VC n°10 pour la zone UHm n°3) :

Les constructions devront être implantées à **3 mètres au moins** de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées (simple).

Pour la partie au Sud de la VC n°10 pour la zone UH m n°3 :

Les constructions projetées à usage d'habitation devront être implantées à l'alignement de la VC n°10. Il n'existe pas de disposition particulière pour les bâtiments annexes ou ayant une autre affectation.

6.2- Chemins ruraux ou d'exploitation

Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait **minimum de 3 m**, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des chemins à créer prévus en emplacement réservé.

6.3- Règles alternatives

6.3.1. Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier ou spécifique différent, en particulier dans les villages, l'implantation des constructions pourra être imposée avec un recul identique à celui des immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privés par décrochement.

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension $\geq 63\text{KV}$), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteur dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

6.5.2.Lignes futures - Sans objet.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
7.1- Par rapport aux limites séparatives

7.1.1. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.1.2. Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.2- Implantations différentes

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UH 9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

10.2 - Hauteur maximale :

Les bâtiments annexes intégrés au corps de la construction principale sont assujettis aux mêmes règles, que celles-ci

La hauteur maximale à l'égout de toit des bâtiments annexes, à l'écart de la construction principale, n'excédera pas **3.50 m**.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

11.4. Les clôtures en plaque béton seront autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

11.5. Les clôtures en limites extérieures des secteurs mentionnées au schéma des orientations d'aménagement seront constituées d'une haie végétale à l'exception de haie de conifères type thuyas et cupressus. Elles pourront éventuellement être doublées par un grillage.

11.6. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.7. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

11.8. Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien recensé afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

12.2. Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES ET CLASSES

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Les haies repérées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme - talus ou non – et essences végétales)

13.3. Dans les secteurs **UH n°2, UH n°3** , des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du principe schématisé sur le plan des orientations d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
