

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone comprend les hameaux des AVOCATS, LES GOYS – FOURNIERS, LA RUYTELE, TAMAGNON, CLAIRVAL, NOTRE DAME, LES COUGOURDONS, LA BOUISSE

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

ARTICLE UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

L'aménagement (à usage d'habitation) des volumes existants, des cours et patios existants.

ARTICLE UH2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions autres que celles prévues à l'article UH1
- Les constructions à usage d'activité
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées
- Les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

ARTICLE UH4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et des matières usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront obligatoirement implantées dans le volume du bâti existant. Toutefois dans le cas d'une construction dans un patio ou sur une cour existante, la hauteur sera limitée à 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE UH11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Le patrimoine rural inscrit dans le paysage agricole est le fruit de la fonction parfaite entre l'homme et l'acte de bâtir. Issu du terroir, individualiste, économe, le paysan a imprégné son œuvre de ses propres valeurs. Entre la nature, le matériau et l'homme, une complicité s'est établie.

De par leur origine, ces hameaux doivent garder leur identité historique et architecturale. En effet, ces bâtiments servent à des exploitations agricole, multifamiliales, où le développement du bâti s'est fait au fil des ans, sous forme d'essaim.

Par une très grande simplicité, par des proportions toujours ramenées à l'échelle humaine, par une économie des moyens, ces éléments ont évité le gaspillage, et ont inspiré toutes ces constructions dont chacune est l'expression d'une vie autonome.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les panneaux solaires seront obligatoirement intégrés à la toiture et être en recul de 1m de l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

a) couvertures

Elles seront simples et à deux pentes.

Toutefois, pour les besoins architecturaux, des toits à 4 pentes seront autorisés.

Elles seront obligatoirement réalisées en tuiles rondes.

Suivant la hauteur du bâtiment, la génoise aura 1, 2, 3 rangs, afin de remplir sa fonction, c'est-à-dire protéger les enduits de façade.

b) Les abords, places et lieux de vie

Les aménagements extérieurs, lieux de vie de l'essaim, devront faire l'objet d'une étude de site afin de respecter les aménagements existants, ainsi que la végétation.

Les parties minérales (accès, parvis, ...) seront traitées par des pavages.

Les parties végétales feront l'objet d'une étude paysagère, en respectant la végétation existante.

La rénovation de l'habitat ancien et nouveau dans ces sites ruraux passe par :

- La recherche de l'économie des moyens, garantie de la juste mesure
- La conservation du caractère essentiellement évolutif du bâtiment, en oppositions à une architecture fermée
- Le respect des principes d'intégration
- Le respect des végétaux, du relief, de l'environnement tout entier

C'est en respectant ces principes que les hameaux pourront garder leur pérennité.

c) Les façades

Les façades, afin de garder leur authenticité, devront respecter le rythme des ouvertures existantes, pour ne pas compromettre la répartition des pleins et des vides.

La polychromie des façades fera l'objet d'une étude particulière et devra respecter les tons de terre de Sienne, ocre, rose...

Les enduits seront colorés dans la masse.

d) Les ouvertures

Les proportions devront respecter l'architecture du hameau.

e) Les clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire ces emprises auront le même axe que la voie.

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m enduit deux faces frotté fin, pourront être autorisés.

f) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Dans le cas de restructuration de bâtiment, les emplacements de stationnement existants devront être maintenus sur le site.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation de circ. 12/14.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

SECTION III – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

Non autorisé