

CHAPITRE 5 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UH

Il s'agit d'une zone partiellement équipée et qui n'est pas destinée à l'être complètement. Ce classement correspond aux hameaux. Les constructions sont autorisées mais limitées par l'absence d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est interdite celles admises sous conditions énumérées à l'article UH2.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions particulières :

- 2.1. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation
- 2.2. La construction d'annexes d'emprise limitée telles que garages, piscines et abris de jardins
- 2.3. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.4. La réhabilitation, la reconstruction et l'aménagement des bâtiments maçonnés existants de type traditionnel en vue de l'habitation ou du tourisme rural, sous réserve que ces aménagements et transformations respectent cette architecture rurale traditionnelle et s'intègrent au milieu naturel environnant.
- 2.5. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la forêt.
- 2.6. Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole, à l'exploitation et à l'entretien de la forêt, au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...
- 2.7. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public tels que pylônes électriques, transformateurs.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. 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 par application de l'article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3. 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.

3.4. Les groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter d'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Au hameau de Farges, aucun nouvel accès aux véhicules motorisés ne sera autorisé sur le chemin n°106 matérialisé au plan de zonage.

3.6. Au hameau de Farges, le long de la RD n°7, sur le tronçon A-A' identifié au plan de zonage, un seul nouvel accès est autorisé.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. *Assainissement*

4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.3. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*

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

4.4. *Télécommunications*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, la superficie minimale est de 2500m² comprise dans la zone pour être constructibles.

Ces superficies minimales ne sont pas exigées pour les ouvrages destinés à un service public, ni pour les extensions, les constructions annexes, les reconstructions, les aménagements et changements de destination.

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

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à 5 m de l'alignement.

6.2. Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

6.3 Au hameau de Farges, le long du CR n°10 sur le tronçon B-B' identifié au plan de zonage, toute nouvelle construction devra être implantée en retrait de 30 mètres minimum par rapport à l'alignement du CR.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

- soit que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3.50 m ;
- soit qu'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.

Dans le cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.10.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités, et des constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt ne doit pas excéder 8 m.

10.3. Les constructions non conformes à cette règle pourront être reconstruites jusqu'à la hauteur préexistante.

10.4. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de la règle de hauteur absolue.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Constructions à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.30 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci. Toutefois, cette surélévation peut être dépassée en cas de raccordement à un bâtiment existant non conforme à cette règle.

Les murs

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales. Le blanc pur est interdit.

Les toitures

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.2. Les constructions nécessaires à l'exploitation de la forêt

Les bardages et toitures doivent être de teinte foncée de façon à s'intégrer harmonieusement dans le paysage rural.

Les teintes criardes sont interdites.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1.50m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton), doublé ou non d'une haie taillée,

- soit d'un élément ajouré (grille, grillage, lisse-bois ou béton), doublé ou non d'une haie taillée
- soit d'un grillage doublé ou non d'une simple haie taillée.

Dans tous les cas, certaines formes de clôtures sont interdites en façade sur rue (plaques préfabriquées entre potelets, briques creuses ou parpaings non enduits, tôles ondulées, plaques de fibrociment, éléments hétéroclites : roue de charrette...).

11.2.5. Annexes

Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installation nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1 Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage 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.

13.2. Une intégration paysagère est obligatoire par la plantation de bosquets à partir de plans d'arbres judicieusement répartis.

13.3. Au hameau de Farges sur la RD7, en limite ouest de la zone urbaine, un espace boisé classé à créer figure au plan de zonage sur une bande de 5 mètres le long de cette limite : il devra être composé d'arbustes d'essences locales.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.15.
Pour les équipements publics et d'infrastructures, il n'est pas fixé de COS.