

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractères et vocation de la zone UH.

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités à caractère sanitaire ou hospitalier.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation non liées au gardiennage, à la direction, à la sécurité ou à l'entretien d'une activité autorisée dans la zone ainsi que toutes constructions non liées à une activité sanitaire ou hospitalière.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles R 443-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R 111-37 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition et dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussement de sols de toute nature, non liés à un aménagement correspondant à l'autorisation d'occuper le sol et respectant la vocation de la zone,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les bâtiments agricoles,
- Les dépôts d'hydrocarbures non liés à un mode d'occupation non visé par l'article UH2,
- Les aires de stationnement à usage industriel et les groupes de garages collectifs.

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

2- Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol tels que définis dans le caractère et la vocation de la zone, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Les constructions à usage de stationnement de véhicules nécessaires aux activités autorisées dans la zone à condition qu'ils soient entièrement réalisés en matériaux résistant au feu et destinées exclusivement aux véhicules dits de tourisme ou aux véhicules commerciaux de type comparable.
- Les constructions à usage d'activités sanitaires ou hospitalières ainsi que leurs annexes.
- Les équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages d'infrastructures s'ils sont liés à la voirie et aux réseaux divers,
- Les constructions, la réfection, l'aménagement et l'extension de bâtiments à usage d'habitation s'ils sont exclusivement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
- Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

- Les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION II – Conditions de l'utilisation des sols.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin soit après réclamation formulée devant un tribunal et servitude de passage obtenue par l'application de l'article 682 du Code Civil.

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit,

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques,

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise,

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,

L'accès aura une largeur minimale de 3,5 mètres. Celle-ci sera portée à 4 mètres dès lors que l'accès desservira deux propriétés, deux bâtiments sur la même unité foncière ou plus,

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès de véhicule. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

Chaussée à double sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement):

- Largeur minimale de chaussée : 6 m
- Largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Chaussée à simple sens de circulation (hors emprise nécessaire au stationnement) :

- Largeur minimale de chaussée : 4 m
- Largeur minimale de plate-forme : 7 m.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour, dès lors que leur longueur excède 40 mètres.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant du personnel doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

L'assainissement est régi par la Loi sur l'eau du 03.01.1992, dont les principales règles figurent ci-après.

Eaux usées - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques dès lors que le réseau collectif d'assainissement passe au droit de la propriété.

A défaut, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre de l'article L 2224-8 III du code général des collectivités territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux ménagères et autres effluents non-traités dans les fossés est interdite.

Eaux pluviales - Les aménagements d'imperméabilisation des sols réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur général public, sans remettre en cause leur fonctionnement et dimensionnement.

De ce fait, lors de nouvelles constructions, le pétitionnaire devra veiller à ne pas aggraver la situation existante de l'écoulement des eaux pluviales en mettant en place des solutions permettant un contrôle systématique de limitation des eaux pluviales.

Par ailleurs, toute construction devra garantir l'élimination des eaux de toitures au sein de la propriété (puisards, drains...). Dans le cas où elles ne pourront pas être ré-infiltrées sur place elles pourront être rejetées dans les réseaux sans en modifier et en respectant leur fonctionnement hydraulique.

Les aires de stationnement, dès lors que leur surface sera d'un minimum de 600 m² (y compris les accès et les aires plantées) devront être équipées de bacs décanteurs déshuileurs.

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints seront établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leurs orifices d'évacuation se trouvent situés en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

Réseaux divers - Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et autres seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Pour toute construction nouvelle, le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser, à ses frais, les ouvrages souterrains nécessaires au tirage des câbles de télécommunications, depuis les équipements (chambre, poteau...) existants sur le domaine public, au droit de sa parcelle, jusqu'à sa construction.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions devront être réalisées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprise publique.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés à l'alignement des voies existantes ou projetées.

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

Les constructions devront être édifiées de manière à ce que les marges d'isolement soient au moins égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette distance sera respectée même dans le cas où la construction ne comporte pas de baies.

Les annexes seront incorporées ou adossées au bâtiment principal.

Les piscines dans toutes leurs parties, y compris les bords de plages, auront les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux constructions publiques ni aux ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz.

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

Toutes les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade de la plus haute construction mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la distribution publique d'énergie électrique et de gaz, seront implantés suivant les mêmes règles. D'une manière générale l'incorporation systématique de ces édifices aux corps des constructions devra être recherchée.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments principaux et annexes ne peut excéder 15 % de la superficie du terrain.

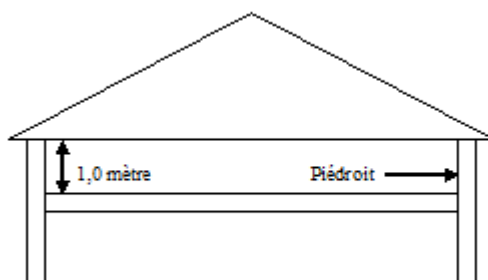
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux logements qui leur sont liés.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

un rez-de-chaussée + trois étages dans le cas de toitures terrasse,
un rez-de-chaussée + deux étages avec un seul niveau de combles aménageables
dans le cas de toitures en pente.

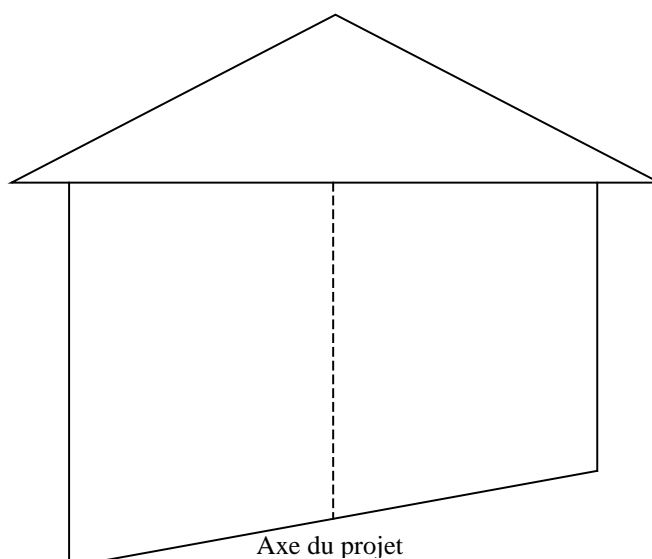
Le comble est défini comme étant un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Celui-ci pourra présenter une partie verticale (pied droit) dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre comme indiqué sur le schéma ci-après.



La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée en tous points de l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel, en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres y compris le pied droit de 1 m, la hauteur au faîtage ne pouvant excéder de plus de 5 m la hauteur visée ci-dessus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale est mesurée à l'axe du projet et la différence entre le plancher bas du rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.30 mètre au point le plus haut du terrain naturel. L'axe du projet correspond à la moitié du bâtiment sur le plan incliné.



Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur entre le plancher bas du rez-de-chaussée et le terrain naturel ne peut excéder 0.60 m en tout point du terrain naturel.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise des constructions existantes.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les additions de constructions formeront un ensemble homogène avec la construction principale à usage hospitalier ou sanitaire.

Les terrains non bâtis, les constructions de toutes natures doivent être clos, aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Les conduits de cheminées passant à l'extérieur des constructions sont interdits.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Les façades :

Une unité d'aspect est recherchée pour le traitement de toutes les façades (matériaux, colorations). Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Les enduits pourront être clairs, de teinte grise, beige, ocre beige etc.... à l'exclusion de toute teinte vive.

Les toitures :

Le toit pourra être à pente, auquel cas il aura deux ou quatre pentes, ou présenter l'aspect d'une terrasse.

Les pentes varient impérativement entre 35 et 45°. Pour les extensions, l'angle de la toiture pourra être différent.

Les constructions annexes et dépendances accolées au bâtiment principal ou non pourront comporter une seule pente.

Les couvertures des toitures en pente sont normalement réalisées :

- en tuiles plates traditionnelles (80 au m² environ),
- en tuiles mécaniques petit moule (22 au m² environ),
- en ardoise.

Les toitures des locaux d'activité pourront soit être recouvertes des matériaux identiques à ceux des locaux à usage d'habitation, soit utiliser des matériaux adaptés tout en respectant une harmonie avec les bâtis environnants.

Les nouvelles ouvertures de toit seront des lucarnes à croupe ou à fronton, ou des châssis de toit. Les chiens assis sont interdits.

Les châssis de toit seront de préférence sur les façades arrières (par rapport aux rues).

Les lucarnes sont à préserver.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Clôture :

Les clôtures ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur. Elles ne pourront excéder 1.80 m de hauteur.

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,10 m.

Les plaques béton sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Les matériaux doivent être enduits (parpaings). Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Les clôtures seront composées soit de murs en pierre ou autre matériau enduit, soit minérale (en harmonie avec les constructions avoisinantes) soit végétale, soit de murets surmontés de grilles (les grilles en fer forgé ne sont pas autorisées) ou grillage. Un simple grillage pourra être implanté en limite séparative.

Les clôtures pourront être reconstruites à l'identique, notamment en cas de rénovation.

Les nouvelles clôtures n'excéderont pas 2,10 mètres de haut.

Le mur de clôture pourra servir de support pour figurer le nom de l'établissement ou toute autre signalisation qui serait nécessaire.

Les murs pleins, qu'ils soient mitoyens ou non, dès lors qu'ils marquent la limite d'une propriété devront être enduits des deux côtés.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou transformations de locaux doit être réalisé en dehors de la voie publique.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds), chaque place devra faire 2,50 m x 5 m.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- Pour tous les établissements, 1 place de stationnement pour 25 m² de plancher hors œuvres nettes de construction.

Dans le cadre d'équipements publics, le nombre de places de stationnement sera à déterminer en fonction de leur capacité.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- Soit réaliser le nombre de places nécessaires sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit distant de plus de 300 mètres de la construction principale. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- Soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il dispose du terrain ou qu'il l'aménagera à l'usage prévu ;

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions édifiées sur les coteaux doivent obligatoirement avoir des plantations d'arbres de haute tige devant les façades pour les cacher d'une vue lointaine.

La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale de la propriété.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Sans objet.