

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la ville qui sont majoritairement occupés par des équipements collectifs, publics ou privés.

L'objectif de cette zone est :

- de réserver cette zone à l'implantation d'équipements collectifs, d'aires de sports et de loisirs et d'espaces verts liés à la vie collective (équipements à vocation administrative, sociale, sanitaire, scolaire, culturelle ou sportive),
- de mettre en valeur ces équipements par l'affirmation du caractère paysager de leur environnement.

La zone UH comprend une zone UHa à l'intérieur desquelles des règles d'emprises des constructions et de plantations ont pour objectif de valoriser un caractère naturel et paysager soutenu.

Une partie de la zone UH est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 14 décembre 2000. Toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation devront être respectées.

ARTICLE UH-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Les constructions à destination d'industrie.

Les constructions à destination d'artisanat.

Les constructions à destination d'entrepôt.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

Les habitations légères de loisirs visées par le Code de l'Urbanisme, ainsi que les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés par le Code de l'Urbanisme.

L'ouverture de terrains de camping ou de caravanes.

ARTICLE UH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles correspondent au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités admises.

Les constructions à destination de bureaux ou de commerces, à condition qu'elles constituent un complément accessoire et nécessaire aux activités admises.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment qui ne respecte pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UH-6, UH-7, UH-8, UH-10, UH-11, UH-12 et UH-13.

Les travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, alors même que ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires édictées aux articles UH-3, UH-6, UH-7, UH-8 et UH-10, sous réserve que ces travaux n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UH-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

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.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Ces accès doivent être adaptés à l'opération future.

Afin de satisfaire aux exigences de sécurité, 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 aires de stationnement ne doivent présenter au maximum qu'une seule entrée et une seule sortie sur la voie publique.

Si les constructions ou installations projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation et être conforme au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU ;
- assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et être conformes au règlement de la collecte des déchets annexé au PLU.

ARTICLE UH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Pour les constructions qui, en raison de leur hauteur, ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

4.2. Assainissement

4.2.1 Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC annexé au règlement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer au schéma d'assainissement dans l'annexe sanitaire)

La règle est la conservation des eaux pluviales, sans rejet au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par la note de calcul obligatoire, un rejet maîtrisé vers le réseau public ou le milieu hydraulique superficiel est admis. Alors la règle de calcul des débits restitués, admissibles au réseau public et au milieu hydraulique superficiel sera celle qui occasionne un débit de fuite limité à 2 L/s/ha.

4.3. Desserte électrique, téléphonique et numérique

Les branchements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de communications numériques doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Stockage des déchets ménagers

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et respecter les caractéristiques techniques fixées par le règlement de la collecte de déchets de la CAC annexé au règlement.

ARTICLE UH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

6.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou à créer,
- soit en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite séparant la propriété de la voie existante ou à créer.

En cas d'implantation en retrait, la marge de recul ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie. L'autorité compétente pourra imposer l'alignement ou le retrait de la construction, en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

6.2. Dispositions spécifiques aux routes départementales RD 201 et RD 1016

Le long des RD 201 et RD 1016, les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à la voie est imposée, tels que figuré au document graphique n° 4. 4 « Plan des retraits ».

6.3. Dispositions spécifiques par rapport à certaines voies.

Le long de la rue Branly, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie est imposée, tels que figuré au document graphique n° 4. 4 « Plan des retraits ».

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

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une limite séparative ou d'une limite séparative à l'autre, soit en retrait.

Lorsque la construction est édifiée en retrait d'une ou des limites séparatives, sur toute la longueur des limites, la marge de recul de la construction est au minimum de 3 mètres.

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

Entre les façades de deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

ARTICLE UH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale d'une construction est comptée du point bas à l'égout du toit.

Le point bas est un point sur l'alignement ou la limite entre le terrain et la voie, pris au milieu de la façade parallèle à la voie.

Dans le cas d'une façade d'une longueur supérieure à 10 m, la hauteur sera comptée au milieu de cette façade par tranche de 10 mètres entière échue.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un pan de toiture ou à celle de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou à la ligne de brisis en cas de toiture mansardée (voir schéma N° 1).

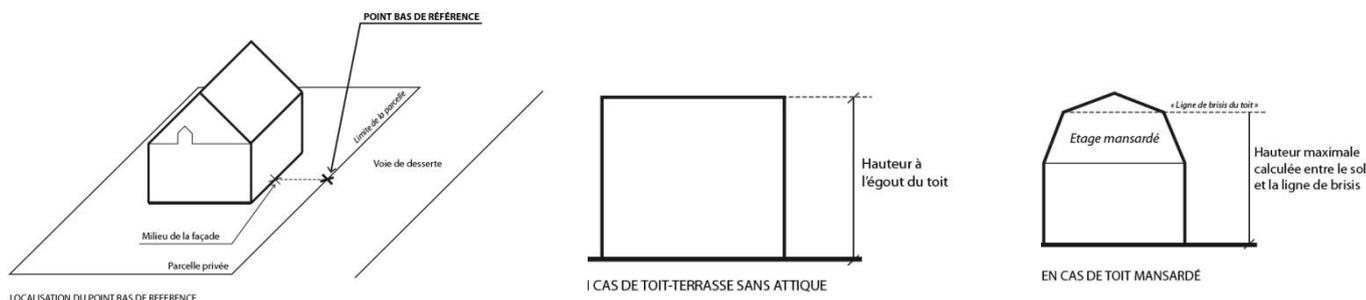


Schéma N°1 : Calculs de la hauteur maximale des constructions

Un dépassement de la hauteur maximale d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées et souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faible emprise).

10. 2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent 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

L'ensemble de la construction devra conserver une unité d'aspect (matériaux, finitions, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être incorporés à la clôture ou aux murs de façade, au nu du mur.

11.2. Dispositions relatives aux matériaux

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

ARTICLE UH-12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Les normes de stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions identifiées au Code de l'urbanisme : habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier, artisanat, industrie, entrepôt, exploitations agricoles ou forestières, équipements publics ou d'intérêt collectif. La règle applicable aux constructions non prévues est celle de la destination dont les constructions sont le plus directement assimilables

Les places de stationnement double sont interdites. Toutefois, pour les constructions accueillant un seul logement, la place de stationnement double pourra être admise ou en cas de permis groupé, si les places de stationnement double sont clairement attribuées à 1 logement. On entend par « place de stationnement double », un emplacement aménagé pour le stationnement de deux véhicules et plus en enfilade (c'est-à-dire l'une derrière l'autre).

Les normes s'appliquent aux constructions ou installations nouvelles ainsi qu'aux constructions existantes, dès lors qu'il n'est pas expressément prévu d'exception.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, aucune place de stationnement ne sera due hormis celles qui existent sur le terrain et qui devront être maintenues.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec une création de surface de plancher inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux sont identiques, les places de stationnement dues seront calculées à partir de la surface de plancher créée. Celles qui existent sur le terrain devront être maintenues et ne devront pas comptabilisées dans le calcul.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone sans création de surface de plancher, et pour lequel les normes de stationnement de la destination avant travaux et après travaux ne sont pas identiques, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet avec les normes de stationnement s'appliquant à la nouvelle destination.

Pour tout changement de destination autorisé dans la zone avec création de surface de plancher, le nombre de places de stationnement requis sera calculé sur l'ensemble du projet.

En cas de création de surface de plancher sur une unité foncière sur laquelle il existe déjà une construction, le nombre de places de stationnement requis sera calculé pour la surface créée et le nombre de places de stationnement existant avant travaux ne devra pas être réduit.

Si les places existantes matérialisées avant les travaux sont en nombre suffisant après travaux pour l'ensemble de la construction, la réalisation de places supplémentaires liée à la création de surface de plancher ne sera pas exigée.

La suppression d'une place de stationnement existante liée à la transformation d'un garage devra être réaménagée sur le terrain.

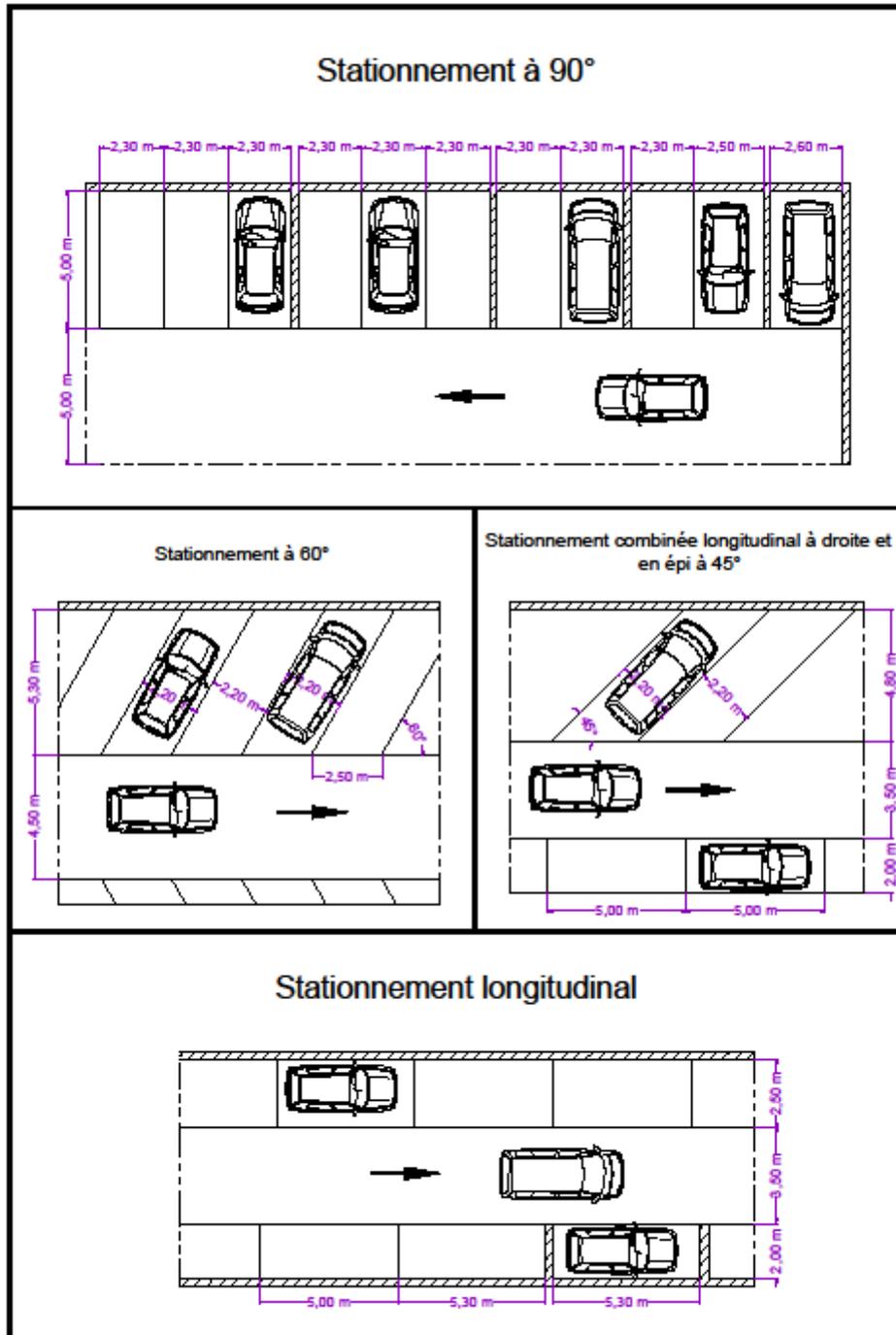
Le nombre de places requises sera arrondi au chiffre inférieur lorsque le calcul du nombre de places de stationnement a une décimale inférieure ou égale à 0,5, et arrondi au chiffre supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 0,6.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement pour les vélos sur l'unité foncière propre à l'opération et selon les normes définies ci-dessous.

12.2. Dimensions des emplacements

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales décrites dans le schéma ci-après.

Schéma N° 2 : Caractéristiques des emplacements



12.3. Nombre de places minimum à réaliser

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé une place pour 80 m² de surface de plancher et par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places à réaliser devra correspondre aux besoins de l'immeuble à construire, appréciés en fonction de la nature de l'établissement, de son fonctionnement et de sa situation géographique (notamment par rapport aux parkings publics et aux transports en commun).

ARTICLE UH-13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, à leur desserte (accès, voirie, piste cyclable, cheminements piétons), aux aires de stationnement (véhicules et cycles) y compris leurs espaces de circulation et de dégagement.

Ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. La composition paysagère doit être soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Les abords des bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement en surface de plus de 4 emplacements devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de stationnement. Les plantations seront réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement ou ses abords immédiats.

Les marges de recul par rapport à l'alignement feront l'objet d'un traitement paysager de qualité comprenant la plantation d'arbres et/ou d'arbustes d'essences variées.

13.2 Dispositions spécifiques au secteur UHa

Les espaces libres devront couvrir représenter au minimum 50% de la superficie totale de l'unité foncière et faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

ARTICLE UH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UH-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UH-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

