

Zone UH

La zone UH recouvre deux secteurs peu denses en centre urbain ou en périphérie.

Elle correspond à de vastes secteurs accueillant des fonctions urbaines dédiées à la santé, en dehors de l'axe de la vie sociale (zone UE)

Article UH-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- 1.1** L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UH-2
- 1.2** L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis.
- 1.4** Les dépôts et stockage de ferrailles, de véhicules usagés destinés à la casse, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération
- 1.5** Les constructions à usage d'habitation
- 1.6** Les constructions à usage d'entrepôt et de dépôt, à l'exception de celles liées à une activité admise à l'article UH-2 ou à une activité non autorisée mais existante à l'approbation du plan local d'urbanisme.
- 1.7** Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.

Article UH-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

- 2.1** Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées :
 - au gardiennage, à la surveillance et à la direction des équipements.
 - à l'hébergement de personnes liés aux fonctions sanitaires et hospitalières de la zone
- 2.2** Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux ouvrages travaux, aménagements et constructions.
- 2.3** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des établissements hospitaliers et sanitaires de la zone.

Article UH-3 – Accès et voirie

3.1 Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées par la loi et notamment les décrets n°99-756, n°99-757 et n° 2006-1658 et aux arrêtés du 31 août 1999 et du 15 janvier 2007.

3.2 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, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Tout nouvel accès routier ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les aires de stationnement et les ensembles de plus de deux garages jointifs sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'un seul accès sur une même voie publique.

3.3 Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Par ailleurs, il est imposé à toute voie nouvelle desservant plus d'une construction l'obligation de respecter la trame parcellaire traditionnelle.

3.4 Les voies en impasse

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour et de se raccorder aux espaces ouverts au public, aux voies, sentes, sentiers et cheminements piétons existants ou projetés.

Article UH-4 – La desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2 Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

4.2.1 Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales tombées sur les opérations d'aménagement, en domaine public et/ou domaine privé, par tous les moyens et dans tous les cas où cette infiltration est compatible avec la pérennité des infrastructures et avec la protection de la qualité des eaux souterraines est obligatoire.

Dans les cas où cette infiltration se révélerait impossible et dans les secteurs où la vitesse d'infiltration mesurée ne permettrait pas d'assurer une évacuation totale du volume décennal en moins de 24 heures, une vidange complémentaire vers le réseau superficiel devra être réalisée avec les débits suivants :

- 1 l/s pour les opérations dont la superficie totale est inférieure ou égale à 4 000 m²,
- 2,5 l/s/ha pour les autres opérations

Les eaux pluviales ainsi rejetées devront respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour gérer les eaux d'une pluie d'occurrence centennale en respectant ce débit de rejet et sans occasionner de débordement non contrôlé vers l'extérieur de l'aménagement.

Les dispositifs de traitement des eaux susceptibles d'être polluées seront compatibles avec leurs opportunités de maintenance. Ils valoriseront autant que possible la bio-épuration et l'accumulation des polluants dans des sites facilement accessibles et contrôlables.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Les eaux issues des parkings à ciel ouverts de plus de cinq places subiront un traitement de débouillage déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 Récupération des eaux de toiture.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de toiture est recommandée.

Les eaux pluviales peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, etc. dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

4.2.3 Branchements particuliers

Tout raccordement aux réseaux collectifs fera l'objet d'une demande du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

4.2.4 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, soit après relèvement individuel conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales sont rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un déboureur déshuileur.

4.3 Réseaux électriques et de télécommunications

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques et câblées sont enterrées, ou lorsque leur enfouissement est prévu par la commune, les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

4.4 Entreposage des ordures ménagères

Dans l'ensemble de la zone et quelle que soit la destination des constructions (habitat, activités, équipements...), celles-ci devront intégrer des locaux spécifiquement destinés au stockage des déchets ménagers et/ou industriels banals (DIB). Ses locaux seront conçus de manière à permettre le tri sélectif conformément au dispositif mis en place par l'autorité compétente en matière de collecte des déchets. Les conteneurs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle ou regroupés en limite d'opération.

Article UH-5 – Caractéristique des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation automobile ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place...) et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès, au plus à deux constructions.

6.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise publique.

Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.3 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article et ceci pour les constructions principales.

Article UH-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

7.2 Cas des bâtiments existants

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation à condition de respecter les règles du présent article.

Article UH-8 – Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article UH-9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH-10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Principe général

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder R+5 étages, ni 19 mètres au faîtage par rapport à un niveau de référence équivalent à la moyenne entre le niveau le plus haut et le plus bas du terrain naturel.

10.2 Dispositions particulières

10.2.1 Pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent pas pour les édifices d'ascenseurs et éléments techniques à condition qu'ils mesurent moins de 3 mètres de haut et qu'ils ne représentent pas plus de 20% de l'emprise du toit de la construction.

10.2.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Les dispositions relatives à la hauteur maximale et au nombre de niveaux admis ne s'appliquent que pour les projets de travaux et aménagements produisant une SHON nouvelle d'une superficie supérieure à 100 m² et entraînant une modification significative du gabarit et de la volumétrie de la construction existante. Dans le cas contraire la hauteur maximale correspond à celle du bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU.

Article UH-11 – Aspect extérieur et clôtures

11.1 Dispositions générales

Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.

L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition.

La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre est interdit.

Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

Le volume des édifices pourra être fractionné pour permettre une meilleure insertion dans le paysage : le concepteur pourra distinguer, par les hauteurs et le traitement volumétrique et architectural, les volumes dédiés aux différents programmes.

La coloration fera l'objet d'un projet global, en harmonie avec l'architecture de l'édifice et son environnement.

Les bandes colorées et les motifs sans rapport avec la structure porteuse du bâtiment ou son fonctionnement sont à proscrire.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et seront traités avec soin.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.

11.2 Clôtures

L'édification de clôtures devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les matériaux plastiques sont interdits, y compris pour les portails. Les matériaux de finition brute comme l'aggloméré ou la brique creuse devront être enduits. Les plaques en béton sont interdites.

Les haies constituées de gymnospermes sont interdites à l'exception des ifs et des ginkgos

Article UH-12 – Stationnement

12.1 Modalités d'application des normes

Les normes fixées au paragraphe 12.2 doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.
- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la SHON, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m² ; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les voiries desservant les places de stationnement ; le résultat doit être arrondi à la tranche supérieure.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune de ces destinations et appliqué à leur SHON respective.
- les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées doivent être calculés en fonction des normes auxquelles ils sont les plus directement assimilables.
- les établissements industriels ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.
- il est demandé un minimum de 12,50 m² par place de stationnements hors place handicapée (soit 2,50 m x 5,00 m).
- quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, les surfaces qui leur sont consacrées doivent être matérialisées ; elles ne peuvent pas être intégrées dans les surfaces réservées aux espaces de pleine terre.
- les locaux destinés au stationnement des deux-roues doivent être dimensionnés sur une base de 2 m² par place, arrondie à la tranche supérieure.

12.2 Normes de stationnement véhicules pour les opérations de construction neuve

Sous réserve de l'application des articles R 111-4 et L 421-3 du Code de l'urbanisme, les espaces à réserver dans les opérations de construction neuve doivent être suffisants pour assurer les manœuvres et le stationnement des véhicules selon les normes suivantes :

HABITAT	Une place par tranche de 65 m ² de SHON. 15% de places supplémentaires devront être réservées pour l'usage des visiteurs dans les opérations de plus de 10 logements.
HEBERGEMENT HOTELIER	1 place par chambre
BUREAUX	La surface de stationnement doit être égale à 40% de la SHON
INDUSTRIE, ARTISANAT ET ENTREPOT	La surface de stationnement doit être égale à 15% de la SHON
COMMERCE	Pas de place pour les locaux situés pour les locaux présentant une SHON inférieure à 200 m ² . Sinon une place de stationnement par tranche de 50 m ² supplémentaire de SHON au-delà de 200 m ² .
INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	<p>Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.</p> <p>Toutefois, il sera réalisé un minimum :</p> <p>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES</p> <p>du premier degré : 1 place par classe et par emploi administratifs</p> <p>du second degré : 1 place pour 20 élèves et 1 emplacement de car proche de l'entrée</p> <p>EQUIPEMENTS CULTURELS</p> <p>1 place pour 30 m² de SHON.</p> <p>SALLE DE REUNIONS ET DE SPECTACLES</p> <p>1 place pour 20 m² de SHON et 1 place pour 5 places assises</p>

12.3 Normes de stationnement vélos pour les opérations de construction neuve

Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.

Pour les opérations d'habitat, il est fixé un minimum d'une demi-place de stationnement par logements. Le nombre global devant être arrondi à l'entier supérieur.

Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement pour 20 visiteurs, employés ou élèves.

Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour deux places de stationnement véhicule.

Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements devront être closes et couvertes.

12.4 Cas particuliers

12.4.1 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun détaché des parcelles issues de la division du terrain en lots.

12.5 Règles applicables aux constructions existantes

12.5.1 Pour les opérations d'extension de constructions existantes à usage autre que d'habitation, les besoins en stationnement doivent être calculés sur la base de la différence entre les surfaces existantes et nouvelles.

12.5.2 Les opérations d'amélioration, d'extension ou de surélévation de constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les opérations de changement de destination ne sont pas soumises aux dispositions du présent article dans la limite de 200 m² de SHON.

Article UH-13 – Espaces libres et plantations

13.1 Définition

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, etc.), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

13.2 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Afin de garantir la qualité paysagère et notamment la constitution de cœur d'îlot vert et planté participant à la mise en place de corridor écologique et à la biodiversité végétale et animale, les superficies d'espaces libres sont fixées à 60% de la superficie totale de la parcelle dont 40 % devront être réalisés en pleine terre.

13.3 Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres devront comporter au minimum :

- un arbre de basse tige (moins de 3,50 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²
- un arbre de haute tige (plus de 3,50 m à l'état adulte) par 100 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m².

Les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou enrobés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Pour les aires de plus de 4 places, les aires de stationnement seront rythmées et paysagères par des arbres à haute tige, selon un rythme d'un arbre pour 4 places de stationnement

Pour les aires de stationnement de plus de 20 places ou plus de 400 m² (surface cumulée par parcelle), un traitement avec gestion alternative des eaux pluviales sera mis en place et les matériaux de sols seront diversifiés (exemple : dalle pelouse, enrobé, stabilisé) pour amoindrir l'impact visuel de l'aire de stationnement

Article UH-14 – Les possibilités maximales d'occupation des sols

14.1 Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable à la zone est de 1.

14.2 Dans les conditions prévues à l'arrêt du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation, une majoration de 20% du COS est admise pour la construction de bâtiments respectant les critères de performance énergétique définis par le label Très Haute Performance Énergétique (THPE) tels que précisés à l'arrêt du 8 mai 2007.