

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone comprenant la plupart des équipements communaux et pouvant recevoir de nouveaux équipements collectifs.

Le règlement de cette zone est destiné à permettre le développement ou la promotion de modes d'occupation du sol présentant un intérêt collectif et notamment la réalisation d'espaces verts ou d'équipements publics ou privés à caractère administratif, social, sanitaire, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs.

Une partie de la zone est également concernée par l'aléa 4 du PPRI, indiqués sur le plan de zonage. Les dispositions réglementaires sont consignées en fin de règlement.

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 5 - les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

1.1 - Les installations classées soumises à autorisation, sauf les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :

- a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

1.2 – Les campings et les caravanings.

1.3 – Les défrichements dans les espaces boisés classés.

1.4 – Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.5 – Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager d'espaces collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

1.6 – Les démolitions sans autorisations.

1.7 – Les activités industrielles.

ARTICLE UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ARTICLE UH 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

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.

3.4 - Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6 - Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE UH 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatif à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.3 - Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UH 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé comptée horizontalement doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2 - Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

ARTICLE UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance 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 3 mètres, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

7.2 - Au-delà de 20 mètres à partir de l'alignement, 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 3 mètres.

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

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
- soit 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,
- s'il s'agit d'une limite séparative interne à la zone UH.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 – Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, les règles relatives à l'implantation des constructions doivent être appréciées cumulativement par rapport à ces deux voies.

7.4 – Une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée de bâtiments existants non conformes aux règles définies à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre des volumes.

ARTICLE UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UH 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la partie de la zone concernée par l'aléa 4, l'emprise au sol des constructions est soumise aux règles du PPRI consignées en fin de règlement.

ARTICLE UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UH 6, UH 7 et UH 8, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UH 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

11.2 - Clôtures

Les clôtures séparant le terrain de la voie publique ou privée, quand elles seront constituées d'un grillage, seront dissimulées par des haies vives ou par des haies fleuries.

Les clôtures devront présenter un aspect extérieur agréable et s'intégrant parfaitement dans l'habitat existant.

Les clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustrats, grillages... sont soumis aux prescriptions du règlement du PPRI consignées en fin de règlement.

ARTICLE UH 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les équipements publics, sportifs ou de loisirs, devront comporter des garages à vélos.

ARTICLE UH 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Les arbres qu'il faudrait abattre, soit à cause de leur état, soit pour rendre possible la construction, devront être remplacés par un nombre équivalent de plantations.

13.2 - Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain.

13.3 - Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.