

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à regrouper un ensemble d'équipements publics ou privés à vocation hospitalière, sanitaire ou sociale au quartier "les Plumanel" (pôle de santé).

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'utilisation ou d'occupation des sols et constructions non visés à l'article UH2, et notamment:

- les constructions individuelles ou collectives à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UH2
- les campings et aires de stationnement pour l'immobilier léger de loisir,
- les parcs d'attractions, les aires de jeu et de sport, ou les dépôts de véhicules entrant dans le champ de l'article R.421-18 du code de l'urbanisme,
- les constructions à usage d'activité artisanale, d'entrepôt ou d'hôtel.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL soumises à des conditions particulières

S'ils ne sont pas visés par l'article UH1, sont admis:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - les éoliennes, à condition d'être compatibles avec l'intérêt paysager des lieux environnants et, en cas d'implantation sur un support vertical, que la hauteur de celui-ci n'excède pas 12m à partir du terrain naturel.
 - les affouillements et exhaussements de sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
 - les constructions à destination hospitalière ou sanitaire,
 - les équipements sociaux,
 - les services et bureaux à condition que l'activité soit liée à celle des établissements hospitaliers, sanitaires ou sociaux de la zone,
 - les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence constante et nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone.
 -
- Sous réserve de n'engendrer aucune gêne pour le fonctionnement du service hospitalier ou sanitaire:
- l'aménagement sans extension des habitations existantes.
 - la création, l'aménagement et l'extension d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance des opérations d'aménagement ou des constructions envisagées et aménagés de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de 8 m d'emprise.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent comporter une aire de retournement d'un rayon minimum de 12 mètres.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eau-incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des bornes normalisées, situées au maximum à 150 mètres par les voies praticables, alimentées par des canalisations telles que deux bornes successives puissent avoir un débit simultané de 60 m³/heure chacune.

Assainissement

Eaux usées

Pour être constructible, tout terrain doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement. La nature et la qualité de tout rejet au réseau doivent être compatibles avec les caractéristiques techniques du réseau de traitement vers lequel les effluents sont rejetés et, en tout état de cause, en conformité avec le règlement sanitaire départemental. Cette obligation comporte la nécessité de traitements préalables de toutes eaux et matières résiduelles des installations et constructions sanitaires et hospitalières par des dispositifs les rendant conformes aux réglementations en vigueur.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994. Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dans la limite de 13 litres/seconde/hectare.

Pour répondre à cette obligation, l'obtention du permis de construire est subordonnée à la réalisation des dispositifs et ouvrages de rétention correspondants. Une étude hydraulique précisant les caractéristiques de ces dispositifs et ouvrages est exigée pour tout projet.

Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, etc....) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

Déchets:

Déchets non ménagers:

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs destiné aux déchets non ménagers.

Déchets ménagers:

Les opérations d'aménagement, de réhabilitation ou de restauration doivent prévoir un local technique réservé pour l'entrepôt des conteneurs destiné aux ordures ménagères.

À défaut, il devra être prévu une aire aménagée pour le stockage temporaire de conteneurs directement accessible de la voie publique.

ARTICLE UH 5 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les marges de recul et les aires de stationnement doivent être plantées avec des arbres de haute tige. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les espaces plantés devront représenter au moins 10 % de la surface du terrain à aménager.

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

Une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des voies classées dans le domaine public doit être respectée.

Toutefois, des implantations pourront être autorisées dans les marges de recul pour les locaux et installations techniques en cas de nécessité service public.

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

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment 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 ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation 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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments mesurée en tout point à partir du terrain naturel ne pourra excéder 25m.

Toutes adaptations pourront être accordées pour répondre aux nécessités sanitaires ou hospitalières issues d'impératifs des gabarits technologiques des matériels utilisés ou de contraintes d'accessibilité des locaux, ou encore de nécessité issue de règles d'hygiène à respecter et de sécurité liées à la santé.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs abords, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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.

Les installations techniques visées à l'article UH 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement et au caractère architectural et urbain des abords.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

En cas d'impossibilité pour le constructeur de satisfaire aux obligations qui suivent, il pourra être fait application des dispositions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Pour toute opération de construction neuve :

Logement

1 place de stationnement par logement, plus 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 50 m².

Bureaux

1 place de stationnement par bureau, plus 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 60 m².

Équipement hospitalier:

1 place pour 10 lits, plus 1 place supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher, y compris la tranche de 0 à 80 m².

Autres:

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être déterminées, après justification, compte tenu de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

2. Opération d'extension, de restructuration, de transformation ou de réaménagement de locaux :

Les règles qui précèdent s'appliquent dans leur intégralité au plancher créé induisant une fréquentation accrue: subdivision de logements existants, changement de destination de locaux.

Selon les règles qui précèdent, le nombre des aires de stationnement à réaliser est le résultat obtenu par soustraction entre:

- le calcul du nombre d'aires de stationnement correspondant à la situation projetée,

auquel est retranché:

- le nombre, calculé sur le mode équivalent, du nombre d'aires de stationnement appliqué à la situation

initiale.

En cas de résultat négatif, il n'en résulte aucun droit à prendre en compte.