

C h a p i t r e 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE UH

ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE U.H.

La zone U.H. est une zone où doivent trouver place les constructions destinées à abriter les activités économiques (bureaux, services, ...), ainsi que les commerces exclusifs.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

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

Article U.H. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.H 2, et notamment les activités, qui, par les nuisances de tous ordres qu'elles génèrent, sont incompatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Article U.H. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

Sont admis sans conditions :

- 1 Les constructions destinées à abriter les constructions à usage de bureaux, de commerces exclusifs et de services.
- 2 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 3 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

- 1 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 2
- 3 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient destinées aux logements des personnes ayant un lien direct ou indirect avec l'entreprise

- qu'elles soient incorporées au corps du bâtiment d'activités.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.H. 3 ACCES ET VOIRIE.

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, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

Article U.H. 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux **usées autres que domestiques (industrielles, agricoles,..)** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. Elle ne sera admise qu'après autorisation du gestionnaire des ouvrages et si les caractéristiques de l'effluent le permettent.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U.H. 5 SUPERFICIES MINIMALES DES PARCELLES.

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

Article U.H. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et emprises publiques, en cohérence avec le front bâti environnant
- ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, une implantation différente pourra être autorisée (moins de 1 mètre) par rapport aux voies et emprises publiques afin de conserver le recul existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

Article U.H. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions (tout ou partie) doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en observant un retrait minimal de 1 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Respecter les besoins d'éclairage naturel des propriétés bâties déjà existantes

Article U.H. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

Article U.H. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article U.H. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère mesurée par rapport au terrain naturel

Article U.H. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, alors la hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies, ou de haies vives.

A proximité immédiate des carrefours et de tout autre lieu pouvant présenter un danger pour la circulation des personnes et des véhicules, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Article U.H. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m² de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial :
Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente, au delà de 150 m² de SHOB.
4. Constructions à usage artisanal et constructions mixtes artisanales et commerciales :
Une place de stationnement par 150 m² de S.H.O.N. construite.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :
Trois places de stationnement par 10 m² de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
6. Modalités d'application :
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 m. de l'opération, 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 également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article U.H. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers. Les haies repérées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L-123.1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Pour les lotissements, il sera exigé l'aménagement d'un espace vert commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 15% de la superficie totale de l'opération, dont les 3/4 d'un seul tenant.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.H. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.