

## CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

### Caractère et vocation de la zone

Cette zone correspond au site du centre hospitalier de Fourmies.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Art. UH1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Rappel :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions nouvelles exposées aux bruits des voies classées comme bruyantes sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.
- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- toute construction, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article UH2.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la construction de bâtiments.

#### **Art.UH2 Occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières**

Sont admis :

- la construction, l'aménagement, l'extension, ou la reconstruction d'établissements hospitaliers,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements implantés dans la zone
- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre nette
- les constructions à usage de bureaux dépendant du centre hospitalier

**Modification n°3**

- les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations existantes
- la reconstruction après sinistre
- les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols rendus nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif
- les constructions liées aux équipements publics ou d'intérêt général.

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres ;
- création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;
- création d'un bâtiment agricole ou industriel avec l'engagement d'élaborer un projet d'intégration paysagère du bâtiment ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Art.UH3 Accès et voirie**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### 2 - Voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

### **Art.UH4 Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement.

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositif d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de deux ans après la mise en service de celui-ci.

#### b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

#### c) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

### Réseaux divers

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain lors de la création d'une voie nouvelle.

### **Art.UH5 Superficie des terrains**

Non réglementé.

### **Art.UH6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Sauf dérogations mentionnées à l'article UH 1 :**

Les constructions à usage d'activités médicales doivent être implantées à un minimum de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**Modification n°3**

Les constructions des maisons à usage d'habitation ou les reconstructions de maisons existantes autorisées à l'article UH2, peuvent toutefois s'implanter à l'alignement des voies publiques sous réserve de ne pas nuire aux contraintes de visibilité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments nécessaires aux installations EDF-GDF, ni aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

**Art. UH7 Implantation par rapport aux limites séparatives****Sauf dérogations mentionnées à l'article UH 1 :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative d'un terrain doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 6 mètres, sauf pour les bâtiments de faible importance ne dépassant pas 4 mètres de hauteur et pour lesquels cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France pourra être effectuée sur tout terrain quelle que soit sa largeur. La construction en limite séparative est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

**Art. UH8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure ou égale à trois mètres.

**Art. UH9 Emprise au sol**

Non réglementé.

**Art.UH10 Hauteur des constructions****Sauf dérogations mentionnées à l'article UH 1 :**

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ; - 12 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

**Art.UH11 Aspect extérieur****1- Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous 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 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.

**Modification n°3**

- Dans le cadre de la construction ou de la rénovation d'un bâtiment, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur en façade ou la réalisation d'une surélévation pour une construction existante, pourra faire l'objet d'une dérogation aux règles des articles 6, 7, 9, 10 et 11 du présent règlement. Cette dérogation ne pourra excéder 0,30 mètre en surépaisseur pour les façades et 0,30 mètre en hauteur pour les surélévations, sous réserve du respect de l'arrêté du 15/01/2007 portant application du décret 2006-1658 du 21/12/2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre pourra être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant (*application du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme*).

**2 - Dispositions particulières**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés, notamment en intégrant un aménagement paysagé qui assure l'intégration des bâtiments dans le site.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par des haies vives d'essences locales, ou par des grilles, grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol.

Toutes les constructions et l'ensemble des installations doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et du site.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) est interdit.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Les bâtiments à usage d'activité, hormis les bâtiments publics ou d'intérêt général, doivent être de teinte sombre (toiture et bardage).

Les toitures des bâtiments à usage d'activité y compris les bâtiments publics ou d'intérêt général, pourront présenter plusieurs pentes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés, sauf contraintes techniques démontrées et projet innovant, à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées

**Art.UH12 Stationnement****Principe**

Doivent être réservées en dehors des voies destinées à la circulation sur l'ensemble de la zone, les surfaces suffisantes :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons et de services

**Modification n°3**

- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

1 - Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement autorisé sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place minimum par tranche de 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux
- pour les constructions à usage de services hospitaliers, il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface développée sur la propriété.

2 - Dispositions particulières lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors oeuvre nettes créées.
- en cas de changement de destination d'un bâtiment, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée, développée hors oeuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

**Art.UH13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre d'essence locale pour 4 places de parking.

Les installations techniques doivent s'intégrer grâce à des écrans de verdure les rendant imperceptibles tant du domaine public que des riverains immédiats.

Un plan de composition paysagère doit être fourni en cas de réaffectation, de réaménagement, d'extension ou d'implantation nouvelle. Chaque lot doit offrir un minimum de 10% d'espaces verts.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écrans de verdure, aire de stationnement ou espace vert), les plantations doivent être composées exclusivement d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Aucun arbre de haute tige ne pourra être planté à une distance inférieure à 6 mètre de la limite légale du chemin de fer.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Art. UH14 Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.

Il n'est pas applicable aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.