

ZONE UEP

Vocation générale de la zone : équipements publics

Division en sous zonages :

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements et services d'intérêt collectif ou publics. Elle comprend des secteurs soumis aux risques inondation sur lesquels s'applique l'article 8 des dispositions générales du présent règlement, respectivement :

- Un secteur « i » correspondant à la partie moyennement exposée,
- Un secteur « ia » correspondant à la partie faiblement exposée,
- Un secteur « ni » correspondant à la partie fortement exposée.

Elle comprend un sous secteur UEPa admettant la réalisation de logements sociaux.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements et services d'intérêt collectif ou public notamment :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UEP 2,
- Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - d'activité industrielle, de bureau, d'hôtel,
 - de services autres que ceux admis à l'article UEP 2
 - de logements autres que celles admises à l'article UEP 2 et UEPa 2.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UEP 1.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif ou activités admises sur la zone.
- Les activités de service d'intérêt public et liées aux équipements autorisés dans la zone,
- Les commerces et services complémentaires aux services publics et utiles au fonctionnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
 - qu'en outre leur SHON soit au plus égale à 90 m².

En sous secteur UEP a :

- Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient réservées aux logements sociaux.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation se référer aux dispositions générales.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation ou pour le stationnement en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

Sauf avis contraire des services d'incendie et de secours, les voies créées à l'occasion d'un projet et se terminant en impasse doivent être aménagées à leur terminaison avec une aire de retournement dans laquelle on doit pouvoir inscrire, à minima et entre chaque extrémité, un cercle de 9 m de rayon. Cette aire, réservée à la circulation générale, ne peut être réalisée sur les espaces dédiés aux stationnements ou sur les parties privatives non closes. Il est donné à titre indicatif dans le lexique des schémas d'ouvrages.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

• EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être desservies par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

• ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les rejets d'eaux usées issues d'une activité professionnelle, dans le réseau d'égout public, font l'objet d'une autorisation du gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

Eaux pluviales :

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La dimension des ouvrages peut être imposée par les services techniques de la ville.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Dans les zones inondables, se référer à l'article 8 des dispositions générales.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les logements de fonction, La hauteur de façade, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 7 m avec une hauteur totale de 9 m.

Non réglementé pour les autres constructions.

En sous secteur UEPa :

La hauteur de façade des constructions, mesurée tel que décrit dans le chapitre « modalités d'application des règles », ne doit pas excéder 12 m pour la hauteur en façade et une hauteur totale de 14 m.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet 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.

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les appendices techniques peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toiture :

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 m par rapport au terrain naturel. Les clôtures ajourées (grillage, claustra...), ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.

Les clôtures pleines sur voie, doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les piliers et portails peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m.

Lorsqu'une clôture surmonte un mur destiné à l'aménagement des terrains, elle doit être constituée exclusivement d'un dispositif ajouré, qui peut comporter un mur bahut dont la hauteur cumulée avec celle du mur ne doit pas dépasser celle admise pour les murs de clôtures.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

En sous secteur UEPa :

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat locatifs financés avec un prêt de l'Etat : 1 place de stationnement par logement

Dans le cas d'opération de plus de 2 logements, des aires de stationnement visiteurs doivent être aménagées hors des parties privatives avec un minimum d'1 place pour 2 logements.

Enfin, il est exigé pour le stationnement des 2 roues :

- Pour l'habitat en immeuble collectif et à l'exception des logements financée avec un prêt aidé de l'Etat, un emplacement fermé égal à 2 m² par tranche de 40 m² entamée de SHON ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, par logement.

Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé pour le reste de la zone.

En sous secteur UEPa : 0,5 pour l'habitat locatif financé avec un prêt de l'Etat.