

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

Caractère de la zone

La zone UEP est destinée à accueillir, des équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère de CINASPIC telles que définies à l'article 10 des Dispositions Générales.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

Cette zone est concernée par le **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

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 volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations non autorisées à l'article UEP 2

ARTICLE UEP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les occupations et utilisations du sol, les constructions et installations à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable dans la limite d'une surface de plancher de 70 m² et de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être intégrés dans le volume du bâtiment « équipement public ou d'intérêt collectif ».
- les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non conformes à la vocation de la zone sous réserve de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 150 m², avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 180 m².
- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères ...

3.2 Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UEP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau et assainissement des eaux usées :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

4.2 Eaux pluviales :

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

4.3 Autres réseaux :

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou encorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

ARTICLE UEP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des bâtiments définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'éégout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des installations est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article UEP 11.3

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions telle que définie à l'article UEP 10.1 ne peut excéder 12 mètres.

10.3 Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés aux activités admises dans la zone, la hauteur mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction est limitée à 15 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc.).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 -21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

11.1 Les matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble (notamment permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

11.2 Volumétrie

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

11.3 Les toitures

Les pentes ne peuvent pas être inférieures à 5 %.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visés à l'article UEP 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

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

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement de fonction, 1 place de stationnement par logement

- pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé,) : le stationnement n'est pas réglementé

- stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale sera définie selon les besoins du projet.

ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés sur une superficie minimale de 20 %.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale pérenne.

Il doit être planté 1 arbre pour 4 places de stationnement, à localiser au sein des espaces de stationnement.

Protection des éléments paysagers remarquables

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.