

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Cette zone englobe les grands sites d'équipements de la Commune. La zone UE comprend un sous-secteur UEi correspondant aux équipements situés sur la zone d'activité du Champy exposée au risque inondation.

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation, d'affaissement de terrain et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UX comprend un sous-secteur UEi. Le sous-secteur UEi correspond à la zone d'activité du Champy, classée en zone de type 2 dite de « *Protection* » du Plan de Prévention des Risques Inondations ; il est exposé à un aléa inondation allant de « faible à fort ».

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

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute les constructions autres que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- Les habitations qui ne sont pas visées par l'article UE 2.
- les constructions à usage industriel et artisanal,
- les constructions à usage agricole ou d'élevage,
- les constructions à usage hôtelier,
- Les entrepôts commerciaux,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de toute nature,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les carrières.
- les terrains de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.

En outre dans le secteur UEi :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les niveaux enterrés,

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

Dans l'ensemble du secteur UE

- Les constructions à usage commerciale liées aux constructions autorisées ou à leur fonctionnement,
- les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière.

Dans le secteur UE à l'exception du secteur UEi :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements publics implantés,

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.4. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.5. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.6. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées ou récupérées /réutilisées autant que possible sur l'unité foncière considérée, par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Si la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière considérée s'avère impossible techniquement, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif ou dans un émissaire naturel.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc.). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

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

6.1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies ouvertes à la circulation automobile ou de la limite qui s'y substitue.

6.2 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.3 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3m.

Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription.

Article UE 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation ne doit pas excéder 18 m au faîtage.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m².

Article UE 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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.

Pour les constructions repérées par le symbole « étoile », la démolition des éléments d'architecture repérés (de la façade dans son ensemble) est interdite. Toute modification de la modénature de façade devra en respecter l'intégrité des éléments.

11. 2 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.3 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité immédiate, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Université et établissements d'enseignements pour adultes : 35 emplacements pour 100 personnes (enseignants, étudiants, personnel administratif, chercheurs, etc.).

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

.1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations

13.1 - Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle doit être divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m² de superficie.

13.3 - Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter des espaces plantés communs. Ces espaces pourront se traduire par une aire de jeux plantée et/ou par des voiries plantées d'arbres.

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Pas de prescriptions.

Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions.

Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle opération devra prévoir, lors de ses travaux de réseaux, la pose de fourreaux permettant le passage la fibre optique