

## **CHAPITRE IV - Dispositions applicables aux zones Uep**

### **CARACTERE DES ZONES Uep**

Les zones Uep sont des zones destinées à des installations touristiques ou sportives, des équipements de loisirs existants ou projetés, des équipements publics divers.

### **ARTICLE Uep 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles directement liées aux activités de la zone
2. Toutes les ouvertures de carrières
3. Les dépôts de toute nature
4. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des bâtiments ou à l'aménagement des espaces de loisirs
5. Toutes installations et constructions sans rapport avec le caractère de la zone

### **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 doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.

**ARTICLE Uep 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès :**

- 1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- 1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique, et offrir des garanties suffisantes de sécurité publique pour les manœuvres des véhicules.

**2. Voiries :**

- 2.1 Toute construction nouvelle ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées déneigées.
- 2.2 Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile.
- 2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3. Voies réservées aux piétons et aux bicyclettes :**

- 3.1 Les voies publiques ou privées à usage exclusif des piétons et bicyclettes sont autorisées avec des caractéristiques plus faibles.
- 3.2 Dans le cas d'opérations d'ensemble, des cheminements piétonniers peuvent être imposés.

**ARTICLE Uep 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1. Eau potable :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

**2. Assainissement :**

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées - eaux pluviales.

L'évacuation des effluents doit se faire par des canalisations souterraines raccordées aux collecteurs publics s'ils existent.

**2.1 Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

**2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Tout aménagement nouveau ne devra pas aggraver les conditions d'écoulement et de concentration des eaux par rapport à l'état initial de chaque parcelle.

**3. Electricité, téléphone, câble :**

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité et de téléphone et les réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE Uep 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

**ARTICLE Uep 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions respecteront un recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.
2. Les distances sont mesurées au nu du mur de la construction, compte non tenu des saillies, débords de toitures et balcons, dans la limite de 1 mètre.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - à la réalisation des clôtures,
  - dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension dès lors que l'extension est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade sur la voie existante.

**ARTICLE Uep 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture, balcons, oriels et pergolas.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ainsi qu'à la réalisation de clôtures.

**ARTICLE Uep 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE Uep 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Uep 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**ARTICLE Uep 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

**ARTICLE Uep 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

**ARTICLE Uep 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

1. Toute opération doit s'intégrer dans l'environnement dans lequel elle s'insère. Les modifications apportées au milieu naturel ne sont admises que si l'aménagement porte également sur l'environnement.
2. Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés ou plantés.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
4. Les surfaces terrassées et remodelées pour la construction, la réalisation des équipements sportifs doivent être réengazonnées. Les arbres de haute tige existants doivent être conservés et toutes mesures doivent être prises pour leur protection en cours de chantier, à l'exception de ceux qui sont compris dans l'emprise d'un équipement ou d'une construction.

**ARTICLE Uep 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Uep 3 à Uep 13.