

## Chapitre III - Zone Uep

### Caractère de la zone :

C'est une zone destinée à des équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est partiellement couverte par le périmètre de protection du Château Neuf, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI). Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitudes.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

### Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

#### Article Uep 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;
- d'habitat ;
- de bureaux ;
- de commerces ;
- d'artisanat ;

ainsi que :

- les campings ;
- les stationnements de caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

#### Article Uep 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et dans la limite d'une superficie de plus de cent mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

#### Risques d'inondations :

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues du Fresquel et figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI), voir textes liés aux servitudes.

Un recul systématique de 7 m à partir des crêtes des berges sera imposé pour toute nouvelle construction le long de l'ensemble des ruisseaux.

## **Section II - Conditions de l'Occupation des Sols**

### **Article Uep 3 - Accès et Voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique (piétonne et automobile).

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

La longueur des voies en impasse pourra être réduite en cas de nécessité liée à la sécurité et au fonctionnement urbain.

Ces voies se termineront par des dispositifs permettant aux véhicules de service public de faire demi-tour aisément.

La largeur minimale obligatoire pour les accès est fixée à 4 mètres.

Il est précisé que les accès directs sur les R D. sont strictement réglementés.

#### Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics.

#### Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilos Newtons (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que les industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux,...

#### **Article Uep 4 - Desserte par les Réseaux**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

##### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'il existe.

Toutefois, la création de systèmes de collecte et de stockage des eaux de pluie est autorisée.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

##### Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

##### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ... La défense contre l'incendie devra être

assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### Ramassage des déchets :

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

#### **Article Uep 5 - Caractéristiques des Terrains**

Non réglementées.

#### **Article Uep 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques**

Non réglementée.

#### **Article Uep 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives**

Non réglementée.

#### **Article Uep 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété**

Non réglementée.

### **Article Uep 9 - Emprise au Sol**

Non réglementée.

### **Article Uep 10 - Hauteur des Constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à huit mètres sauf pour les équipements sportifs dont la hauteur n'est pas réglementée.

### **Article Uep 11 - Aspect extérieur des Constructions**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les murs pleins sont autorisés dans les cas où une réglementation s'imposant au PLU l'exige, ou, ponctuellement, pour marquer les entrées, sur une longueur maximale de deux fois la largeur de l'entrée.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

## **Article Uep 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

## **Article Uep 13 - Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain. L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace végétalisé, de six arbres de haut jet.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage de tout matériau, citerne, local technique doivent être ceinturées par une haie végétale continue.

Privilégier au maximum le choix des essences locales d'arbres, arbustes, haies, massifs. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute mesure du possible.

### Prévention des incendies de forêt :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

### **Article Uep 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Non réglementées.