

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **U**szp et aux secteurs **U**sczp et **U**stzp

### CARACTERE DE LA ZONE **U**szp

La zone **U**szp est une zone destinée à l'implantation des équipements publics tels que les administrations, services publics et services spécifiques (tels que banques), les établissements scolaires, culturels et sportifs.

**Elle est inscrite en totalité dans le périmètre de la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ; des prescriptions particulières sont portées au règlement de ZPPAUP (voir plan réglementaire et règlement en annexe), notamment en termes de restrictions aux démolitions, à la modification d'aspect des immeubles et pour les constructions neuves et leurs abords.**

Le secteur **U**sczp est destiné au cimetière et à son extension.

Le secteur **U**stzp correspond à une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées, plus particulièrement, à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.

### RAPPELS

*Par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2009*

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant au plan*

*Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*

*Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés soumis au régime forestier.*

### ARTICLE **U**szp 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - o habitation, sauf les logements de fonction, l'hébergement lié à l'équipement et le gardiennage.
  - o hébergement hôtelier, sauf en secteur **U**stzp
  - o commerce, sauf s'ils sont liés aux équipements
  - o artisanat
  - o industrie
  - o exploitation agricole ou forestière
  - o fonction d'entrepôt
- le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé), sauf en secteur **U**stzp.
- les maisons mobiles, les habitations légères de loisirs (HLL), PRL, sauf en secteur **U**stzp
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de matériaux

Dans le secteur **U**sczp sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non liées au cimetière et à son extension.

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).



**ZONE **U**szp**

## ARTICLE Uszp 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les installations et travaux d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- les installations classées, à condition que toutes les dispositions réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des équipements de la zone.
- les logements, les commerces liés aux équipements, s'ils accompagnent l'équipement dans la même construction ou dans son unité foncière
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

De plus, en secteur Ustzp :

L'hébergement lié à un équipement, tels que logements de fonction, internat, auberge de jeunesse).  
Les constructions à usage hôtelier liées à l'activité de la zone.

## ARTICLE Uszp 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### I – ACCES :

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.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### II – VOIRIE :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les constructions et aménagement doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à leur importance ou à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE Uszp 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### I – EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordées au réseau public d'eau potable.

### II – ASSAINISSEMENT

EAUX USEES :



**ZONE Uszp**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux règles en vigueur et aux prescriptions édictées par l'organisme compétent.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les rejets des effluents non domestiques dans le réseau collectif de collecte des eaux usées domestiques doivent être préalablement autorisés, accompagnés éventuellement d'une convention de rejet, par la collectivité compétente, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

L'évacuation, des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, lacs ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

## **ARTICLE Uszp 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE Uszp 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 – Les constructions doivent être édifiées en respectant :

- a) un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies d'une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 m.
- b) une distance minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies d'une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

2 – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles :

- lorsque la construction jouxte une construction existante, dans ce cas l'implantation sur le même alignement que la construction existante peut être autorisée.
- lorsque la construction jouxte une construction implantée différemment (ou se situe en parcelle mitoyenne de celle-ci); dans ce cas l'implantation sur le même alignement que celui de la façade coté voie de la construction existante peut être autorisée.
- Lorsqu'un recul imposé est porté au plan de zonage, notamment le long des routes départementales

## **ARTICLE Uszp 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives aboutissant sur les voies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

## **ARTICLE Uszp 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE Uszp 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.



**ZONE Uszp**

## ARTICLE Uszp 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Us, sauf en secteur Usc : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 25,00 m au faîtage et 14 m à l'égout du toit.

Dans le secteur Usc : la hauteur des construction est limitée au rez-de-chaussée, 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

## ARTICLE Uszp 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent (plan et règlement annexés au P.L.U.).

### Clôtures :

Les clôtures, si elles sont prévues, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,40 m sur rue et à 1,80 m sur les autres limites séparatives.

## ARTICLE Uszp 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation	1 place par logement.
Pour les constructions à usage de bureau	Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
Pour les constructions à usage commercial	Une place de stationnement par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de vente avec 1 place au minimum.
Pour les constructions à usage d'hôtel	Une place par chambre.
Pour les constructions à usage de restaurant	Une place par tranche de 10m <sup>2</sup> de Surface de Plancher de salle de restaurant.
Pour les salles de spectacles, culturelles, de réunions et les installations sportives	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
Pour les équipement hospitaliers, cliniques	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
Pour les constructions à usage scolaire	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
Pour maisons d'accueil des personnes âgées	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
Caserne pompiers, gendarmerie	Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.



**ZONE Uszp**

– Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- à solliciter l'application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE Uszp 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité.

A l'intérieur des espaces verts à protégés figurés au plan par une trame à petits ronds, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

- la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).

Des plantations peuvent être imposées pour la réalisation des parcs de stationnement à l'air libre ; les parkings publics ou privés d'une capacité supérieure à 10 places devront être composés avec la plantation au minimum d'un arbre à haute tige pour 6 places, répartie sur l'aire de stationnement, sauf impossibilité technique (parking sur terrasse bâtie).

**ARTICLE Uszp 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de règles.



**ZONE Uszp**