

CHAPITRE 8 - SECTEUR D'ÉQUIPEMENT UE-a

Caractère

Secteur destiné à recevoir uniquement les équipements et infrastructures liés au fonctionnement des institutions et collectivités ou nécessaires pour satisfaire les besoins collectifs de la population.

En raison de sa destination et/ou de sa localisation, il doit bénéficier d'un effort important en matière d'aménagement paysager, de plantation et d'architecture.

Article UE-a.1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- les installations destinées à l'administration générale et au fonctionnement des institutions et collectivités ;
- les installations destinées à la satisfaction des besoins collectifs de la population (locaux scolaires, services administratifs, équipements sportifs, etc, ...) ;
- les locaux d'habitation correspondant à la destination de l'équipement tels les logements de fonction ou de gardiennage ;
- les activités secondaires compatibles avec l'habitat et faisant partie de l'équipement ;
- sous réserve du respect de conditions spéciales d'isolation, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la 1ère catégorie qui sont un complément indispensable à des équipements d'intérêt général ou de service, tels des groupes électrogènes de secours ou des installations frigorifiques ;
- les entrepôts ou dépôts correspondant aux besoins fonctionnels de ces équipements.

Article UE-a.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- l'habitat permanent sauf celui correspondant au fonctionnement de l'équipement ou à son gardiennage ;
- les activités secondaires incompatibles avec la zone environnante ou polluantes ;
- les lotissements.

Article UE-a.3 - Accès et voirie

UE-a.3-1

Les emprises des voies principales et secondaires sont définies sur le document graphique du P.G.A. En dehors de ces voies, les installations et équipements doivent être correctement desservis, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise inférieure à 6 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour.

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

UE-a.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés ou doivent y être édifiés, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Article UE-a.4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Article UE-a.5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article UE-a.6 - Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

Le plan vertical des façades doit respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement d'une voie ou place publique.

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, balcon, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

Des éléments particuliers tels un porche monumental et dispositifs accessoires peuvent cependant être implantés dans la marge de recul.

Par rapport à des terrains implantés en zone UA, des solutions de continuité peuvent être mises en œuvre pour assurer une prolongation ou une transition par rapport à des constructions en contiguïté latérale.

Article UE-a.7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices

Par rapport à une limite latérale ou arrière, le plan vertical de toute façade doit respecter, en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule :

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 m.

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, balcon, bow-window, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

Il n'est pas prévu de possibilité de construction en contiguïté acquise d'office sauf l'utilisation en réciprocité d'une contiguïté existante. Des accords de contiguïté ou de voisinage pourront toutefois être négociés.

Article UE-a.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les bâtiments principaux doivent respecter entre eux une distance de recul minimal de 6 m.

Cette distance minimale peut être ramenée à 4 m si la façade en vis-à-vis est aveugle.

Article UE-a.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation mentionnées par les articles UE-a.6 à UE-a.8.

Article UE-a.10 - Hauteur des constructions

Les façades des constructions ne peuvent normalement dépasser une hauteur de 16,50 m, et la hauteur maximale au faîtage (ou en bordure haute d'un pan de couverture assimilable) reste limitée à 25 m.

Des adaptations sont toutefois possibles dans le contexte de recherche architecturale qui doit prévaloir.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

Article UE-a.11 - Aspect extérieur

La préservation ou la valorisation architecturale devant primer, toute construction doit être étudiée par un architecte.

Article UE-a.12 - Stationnement des véhicules

UE-a.12-1

Le stationnement des véhicules et engins correspondants à tous les besoins des installations ou constructions doit être assuré en dehors de l'emprise normale des voies publiques ou privées. Ces dernières peuvent toutefois être aménagées pour recevoir des emplacements de stationnement mis à disposition du public ou des visiteurs.

UE-a.12-2

Chaque projet d'utilisation du sol ou construction doit comprendre la réalisation des places de stationnement nécessaires à son fonctionnement et aux visiteurs, en fonction des différents types de véhicules y compris les deux-roues.

L'aménagement de places de stationnement à réaliser hors de l'emprise de la voirie, mais qui nécessiteraient des manœuvres sur la chaussée, est interdit si celles-ci engagent la sécurité de la circulation.

Si la nature du projet le rend nécessaire, des emplacements de stationnement ou d'arrêt pour les transports en commun et taxis peuvent être imposés.

UE-a.12-3

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé :

- 1,5 place par logement ;
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, équipements, etc) ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hébergement ;
- 1 place pour 2 lits d'hospitalisation ;
- 1 place pour 30 m² de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.

Ces dispositions sont cumulatives. Le nombre ainsi obtenu doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Article UE-a.13 - Espaces libres et plantations

Compte tenu de la volonté de valorisation de l'aspect général du secteur, les parties non bâties des terrains et non aménagées pour un usage spécifique ne le permettant pas, doivent être au maximum végétalisées et plantées.

Outre les parties de terrain laissées en espace vert, peuvent notamment être considérés comme sols végétalisés :

- une partie d'une construction enterrée ou en élévation recouverte d'une couche suffisante de terre permettant un engazonnement et des plantations florales ou arbustives, ainsi que leur entretien commode ;
- une aire de stationnement en dalles ajourées ou à reliefs prévues spécialement pour le développement du gazon ;
- une aire de stationnement revêtue mais comportant des arbres de haute tige ou d'ombrage, pour l'emprise moyenne de leur frondaison normale.