

ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs, et les logements de fonction liés à ces équipements.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux et les installations classées autres que ceux définis à l'article UE 2.
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le camping hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-43 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers visés aux articles R.111-30 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visés aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en cas de sinistre.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires permanentes de stationnement, ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf. annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. L'infrastructure de la RD 43 dans la zone est de type 4. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 30 mètres, de part et d'autre de la RD 43.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 15 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

- Tout accès direct sur la RD 43 est strictement interdit.
- Les accès automobiles devront se faire depuis le sud du terrain par la voie communale de la fontaine de Rico ; un rond-point sera aménagé sur l'emplacement réservé affecté au collègue.
- Tout accès automobile à partir du Nord de la zone UE par la voie communale est interdit à l'exception des accès réservés aux services de sécurité.
- Les accès seront implantés en dehors des emprises définies aux documents graphiques du PLU pour la réalisation des plantations en bordure de la RD 43.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers etc.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent 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.

2. Voirie

- Pour tout projet, la sécurité des piétons et des cyclistes doit être assurée par des aménagements adéquats. Des aménagements doivent être réalisés pour empêcher les accès directs des automobiles, piétons et cyclistes depuis la zone sur la RD 43.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions édifiées.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

- Eaux usées et eaux vannes

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une préépuración appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

▪ Eaux pluviales

Pour toutes les nouvelles constructions, les eaux pluviales provenant de toutes nouvelles surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées vers des dispositifs de rétention d'eau à implanter sur l'unité foncière.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer.

3. Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone depuis les voies publiques jusqu'aux constructions doivent être enterrés

4. Les citernes de gaz et de gas-oil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les mesures prises dans le PLU au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages ont permis de définir des marges de recul particulières par rapport à la RD 43. Les implantations des bâtiments devront impérativement respecter ces marges de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 43.
2. Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure. Il n'est pas non plus réglementé pour les terrains de sports et les ouvrages nécessaires à leur réalisation.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.
2. Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1. Conditions de mesure

- La hauteur des constructions, toute superstructure comprise (excepté les antennes de réception paratonnerre et balises aéronautiques) ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres sans que la hauteur des constructions ne dépasse la cote 345.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure, les antennes et coupoles émettrices réceptrices régulièrement autorisées lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ainsi que les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires, au fonctionnement des services publics.

1. Dispositions générales

- Les constructions, par leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux sites et doivent présenter une unité de volume et de composition, notamment en ce qui concerne les formes et les couleurs.
- Les façades des bâtiments le long de la RD 43 feront l'objet d'un traitement particulier; les dépôts de toutes sortes y sont interdits.

2. Dispositions particulières

2.1. Clôtures

- En bordure de la RD 43 : à l'occasion de toute autorisation, il sera réalisé une clôture grillagée de 2 mètres complétée par la création d'une haie à feuillage persistant ou par tout autre dispositif visant à éliminer toute confusion des voies et nuisances (conformément au profil type au droit du collège joint en annexe).
- Le long des autres limites parcellaires les clôtures seront constituées de haies vives, ou de grillages, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur. Des grilles métalliques pourront remplacer le grillage.
- Le projet de clôture sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

2.2. Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées. Pour les autres toitures, la pente de la toiture sera comprise entre 0 et 35 %.

2.3. Ordures ménagères

- Une construction adaptée sera réalisée pour le stockage des containers de collecte d'ordures ménagères. Cette construction devra masquer les containers.

ARTICLE UE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée de desserte, sur le terrain lui-même.
2. Il doit être aménagé au minimum pour un C.E.S. 600 élèves comportant une salle omnisports :
 - 60 places de parking destinées aux professeurs et agents ;
 - 50 places destinées aux visiteurs ;
 - 4 places destinées aux cars ;
 - 1,5 place par logement de fonction.
3. La superficie à prendre en compte pour 1 place de parking est de 25 m² pour une automobile et de 75 m² pour un bus (accès et dégagement compris).
4. Tout parc de stationnement, aire de retournement doit être traité avec des plantations.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les parcs de stationnement doivent être traités à raison d'un arbre adulte (tige 30/35 minimum) pour 6 places de stationnement
3. Dans les secteurs portés au plan en bordure de la RD 43, définis comme plantation à réaliser, une végétation rase de type prairie sera plantée. Entre cette bande enherbée et la voie cyclable prévue au plan, un mail constitué d'arbres adultes (tige 30/55 minimum) sera réalisé. Ces arbres seront plantés à un minimum de 8 m du bord de la RD43 et en cas de distance inférieure, l'alignement d'arbres sera doublé d'une barrière de sécurité. En limite de la RD 43, une haie constituée d'une végétation à feuilles persistantes d'une hauteur minimum de 1,50 mètre, doublée d'un grillage ou d'un dispositif coté RD (conformément au profil type joint en annexe).
4. Une haie constituée d'une végétation à feuilles persistantes d'une hauteur minimum de 1,50 mètre sera réalisée entre le stade et la voie de desserte du collège, en parallèle de la RD 43.
5. Sur les secteurs portés au plan en bordure nord et sud, sur une largeur de 4 mètres, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé à raison de 4 pour chaque arbre abattu.
6. Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
7. Le programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints à la demande de permis de construire.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

