

CHAPITRE 4 – ZONE UE

La zone UE correspond à l'ensemble d'équipements et d'espaces verts publics du centre bourg, en continuité du Bois de Savis, à vocation scolaire, sportive et de loisirs, sociale.

Objectifs : conforter cette vocation, permettre l'évolution de ces équipements.

La partie nord de la zone UE est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI^{ème} siècle.

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières.

ARTICLE UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière aura un accès à une voie publique.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte sera adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.2. Voirie (*voir l'annexe n°1 du règlement*)

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (*voir l'annexe n°3 du règlement*)

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

ARTICLE UE5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade, sauf extension d'un existant à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé

ARTICLE UE9 : Emprise au sol : Non réglementé

ARTICLE UE10 : Hauteur des constructions : Non réglementé

ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

ARTICLE UE12 : Stationnement :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent comporter une aire pour le **stationnement des deux-roues**. Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions ;
- de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics à proximité ;
- de leur regroupement.

ARTICLE UE13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, sentiers, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation du Sol : Non réglementé