

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, de santé, de loisirs), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire et d'une composition urbaine particulière, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent de grandes unités foncières.

La zone UE se décompose en trois secteurs :

Le secteur UEa

Il correspond au centre administratif, quartier du Clos Mignot. Il regroupe les équipements de santé (maison de cure, maison de retraite), le Trésor Public et la gendarmerie.

Les sous-secteurs UEab et UEac

Ils correspondent à la réalisation d'un véritable centre de vie sous forme de quartiers d'habitations tant individuelles que collectives.

Le secteur UEc

Il est destiné à l'implantation du pôle culturel "Artésium" qui participe au programme de renforcement et de maillage de l'offre en équipement de l'agglomération.

Le projet s'inscrit dans un site à forte valeur ajoutée paysagère et bénéficiant de la proximité d'autres équipements public existants (gymnase, piscine...).

L'importance de l'emprise spatiale du projet (plus de 3 hectares) permet d'aménager un véritable parc paysagé à l'intérieur duquel les constructions doivent présenter les meilleurs garanties d'insertion par rapport aux caractéristiques du site (topographie, perspectives visuelles...).

Le secteur UEs

Il comprend les équipements sportifs (piscine, terrains de sports, gymnase...) et les groupes scolaires.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

UE-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.

Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes.

Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Toutes les occupations et utilisations du sol non directement liées aux activités des équipements collectifs d'intérêt général.

UE-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les extensions, les modifications des installations classées existantes ou la création d'installations classées nouvelles sont autorisées à condition que leur présence se justifie sur la zone et qu'elles n'ajoutent pas de nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

Les constructions destinées à accueillir un habitat résidentiel, ainsi que des activités tertiaires et commerciales, dans le cadre d'un projet d'ensemble et à condition que leur présence se justifie sur la zone et qu'elles n'ajoutent pas de nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

UE-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

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

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UE-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de constructions liées aux activités du pôle de santé, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UE-ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Les constructions doivent être implantées en limite de voirie ou à l'alignement de fait, en harmonie des constructions existantes.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, le retrait doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

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

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UE-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

UE-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UE-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

UE-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UE-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes :

Les arbres remarquables doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation

Plantations sur les aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

UE-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation des Sols est fixé à 0.4.