

CHAPITRE IV - ZONE UE

PREAMBULE

La zone UE est dédiée à l'accueil de constructions, installations et aménagements publics ou d'intérêt général, et plus particulièrement à des équipements publics en lien avec le campus lycéen et le site de Donadery.

Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire ; ainsi que le Service Régional de l'Archéologie concernant les sites archéologiques recensés.

Cette zone comporte des secteurs situés à l'intérieur des zones de danger induites par des activités susceptibles de générer des risques et réglementées par arrêtés préfectoraux n° 2001-2018 du 12 juillet 2001 et n° 2003-0561 du 14 mars 2003.

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 7 février 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans cette zone, sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPRI qui s'impose au PLU.

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant Ue-2.

ARTICLE UE-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

2 - Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous les condition qu'elles soient destinées à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des établissements publics autorisés , qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité ou accolées à ce dernier, qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité et qu'elles soient directement liées à la vocation de la zone.

ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 - 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.

2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Tout accès sur la RD 6113 est interdit. Pour les autres RD, tout accès demandé devra obtenir au préalable l'avis de l'administration concernée.

VOIRIE :

1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères. Elles ne peuvent être inférieures à 3,5 mètres de large.

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

3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour.

4 - Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS

1 - Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
- Pente inférieure à 15 %.

2 - De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres,
- Largeur : 4 mètres hors stationnement,
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 100 kilo newtons sur une surface circulaire de 0.20 mètres de diamètre.

3 - Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

ARTICLE UE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

EAU :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

ASSAINISSEMENT**EAUX USEES**

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ou à sa propre unité de traitement conforme à la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

1 - En matière de ruissellement pluvial les installations devront être conformes aux dispositions de l'article 35 de la loi sur l'eau.

2 - Les eaux pluviales sont conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront, après décision de la commune, être évacuées au caniveau de la rue ou dans le réseau pluvial communal après rétention dans un bassin en conformité avec la loi sur l'eau. La commune pourra imposer certaines conditions en particulier un prétraitement approprié.

ELECTRICITE - TELEPHONE :**ELECTRICITE**

1 - Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

2 - Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain.

TELEPHONIE ET INTERNET

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE :

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendu par des dispositifs, conformes règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2017 n°SIDPC-2017-06-13-01.

ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Les constructions peuvent s'implanter, à condition de respecter les règles de sécurité incendie, à une distance minimale de 5 mètres des voies publiques et privées, ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

1 - Les constructions peuvent s'implanter, à condition de respecter les règles de sécurité incendie, à une distance minimale de 3 mètres.

2 - Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-12- STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE-15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
