

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE et son sous-secteur UEv correspond aux secteurs d'équipements publics, situés respectivement dans le bourg de Cabanac et dans le bourg de Villagrains.

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non réglementées à l'article UE2 sont interdites.

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

Dans la zone, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception du sous-secteur UEv, où le changement de destination des constructions à destination de commerces est également autorisé.

Article UE3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. A ce titre, la largeur minimale d'accès est de 3,50 mètres.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

Article UE4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**DISPOSITIONS GENERALES**

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Tout raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de la mairie. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

UE4.1-ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de capacité suffisante à la destination de la construction et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

UE4.2 – TRAITEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

UE4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout aménagement ou installation (construction et surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UE9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article UE12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UE13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements et être bordées de rangées de haies vives afin d'en atténuer l'impact visuel et réduire les nuisances.

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.