



### 3. LES ZONES UE

#### UE - ARTICLE 1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

##### UE – Article 1.1. - Identification

Il s'agit d'une zone à vocation d'équipements (collège, structures sportives...).

Cette zone est en grande majorité dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée ponctuellement par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. **Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.**

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation). **Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.**

##### UE – Article 1.2. - Destination

La zone UE est destinée à permettre l'évolution des équipements existants.

##### UE – Article 1.3. - Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de la zone UE s'attache à permettre une évolution de la trame bâtie existante.



## **UE - ARTICLE 2 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES**

### **UE – Article 2.1. - Destinations et sous-destinations des constructions**

#### ***UE – Article 2.1.1. – Rappel***

Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD73 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la vienne en annexe du dossier de PLU).

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).

#### ***UE – Article 2.1.2.- Expression de la règle***

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,
- de respecter les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au niveau du hameau du Pas Châtaignier (pièce n°3 du dossier de PLU).

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	x		Sous condition
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Sous condition
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	



### UE – Article 2.2. - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux.

### UE – Article 2.3. - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le secteur UE sont admises les constructions à usage de « logement », aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient dédiés au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans le secteur (logement de fonction) ;
- que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 100 m<sup>2</sup> .
- que le logement soit intégralement intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

Dans le secteur UE sont admises les constructions à usage « d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à condition d'être lié ou complémentaire à un établissement scolaire ou de formation privé.

### UE – Article 2.4. - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

## **UE – ARTICLE 3 - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

### **UE – Article 3.1. - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UE – Article 3.1.1. - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **UE – Article 3.1.2. - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

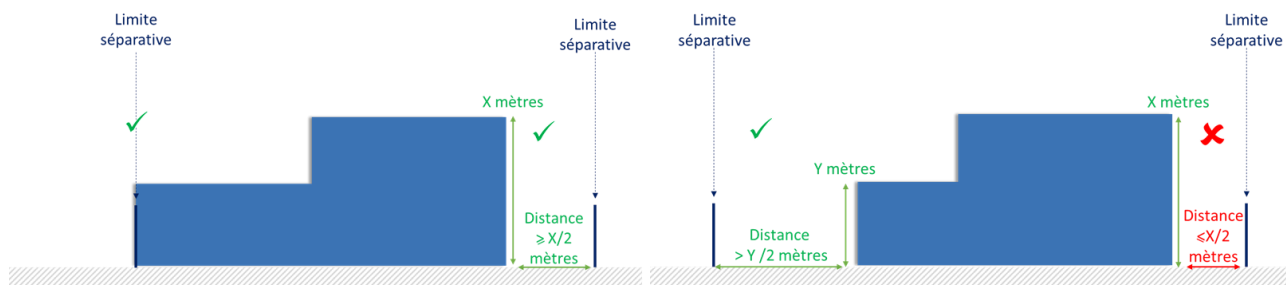
Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

#### **UE – Article 3.1.3. - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer soit avec un recul minimal de 3 mètres.

#### **UE – Article 3.1.4. - Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation reste sujette à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme. La règle s'illustre de la manière suivante :



#### **UE – Article 3.1.5. - Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementée.

#### **Exceptions :**

En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus, l'alignement et l'implantation par rapport aux limites séparatives se fait dans ce cas avec le même retrait que celui de la construction existante, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent



s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### UE – Article 3.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **UE – Article 3.2.1 - Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **UE – Article 3.2.2. - Adaptation au sol**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### **UE – Article 3.2.3. - Façades**

Les matériaux doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un parement, enduit, une peinture d'un coloris en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **UE – Article 3.2.4. - Ouvertures et menuiseries**

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### **UE – Article 3.2.5. - Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

#### **UE – Article 3.2.6. - Clôtures**

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton brut...) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit.

La hauteur des clôtures est adaptée à l'activité principale des bâtiments existants sur l'unité foncière.



### UE – Article 3.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### **UE – Article 3.3.1. - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les dépôts et stockages de toutes natures doivent être entièrement masqués depuis la voie ou les terrains mitoyens par une haie ou élément minéral.

#### **UE – Article 3.3.2. - Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas, conformément aux exigences du SDAGE 2016-2021 dans sa disposition 3D-2, le débit de fuite maximal au réseau est de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

### UE – Article 3.4. – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos doit être réalisé.



## **UE – ARTICLE 4 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

### **UE – Article 4.1. - Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Toute voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit présenter une largeur minimale de 3m.

### **UE – Article 4.1. -Desserte par les réseaux**

#### ***UE – Article 4.1.1. - Alimentation en eau potable***

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### ***UE – Article 4.1.2. – Energie***

Pas de disposition réglementaire particulière.

#### ***UE – Article 4.1.3. - Assainissement des eaux usées***

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence du réseau collectif d'assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

#### ***UE – Article 4.1.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente doit être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

#### ***UE – Article 4.1.5. Réseaux divers***

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.