

CHAPITRE II-4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone destinée aux services publics et d'intérêt collectif, et notamment à l'accueil d'équipements sanitaires, d'enseignement, de sport et de loisirs.

La trame hachurée bleue correspond aux zones inondables identifiées par les atlas des zones inondables du Né et du Tréfle.

ARTICLE UE 1 È LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions, extensions de constructions existantes ou installations et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sanitaires, sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement et des constructions autorisées à l'article 2, et sous conditions que celles-ci soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de toute nature ;
- Le stationnement isolé des caravanes sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées dans l'article 2.

Dans le secteur couvert par la trame hachurée bleue correspondant au risque inondation :

- Toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles qui sont admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur ;
- Les constructions d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal ;
- Les constructions nécessaires aux activités d'accueil et de restauration liées au fonctionnement des équipements de la zone ;
- Les installations de bâtiment modulaire (de type chapiteau) à condition qu'elles soient liées à l'activité sportive ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des constructions et installations autorisées, des équipements des services publics et de leurs accès ;

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m² de surface au sol ;
- Les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines) ;
- Les accès véhicules et le stationnement, dans la limite des obligations d'aires de stationnement liées à l'unité foncière en application de l'article 12 ;
- Une annexe dans la limite de 25m² de surface au sol.

Dans les secteurs couverts par la trame hachurée bleue correspondant au risque inondation :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage) sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas exposer plus de personnes au risque.

ARTICLE UE 3 È LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et des services publics (défense incendie, ordures ménagères...).

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

Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En vue de leur intégration dans la voirie publique communale, elles devront être adaptées à la circulation des services publics (défense incendie, ordures ménagères). Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour et ce par au plus une seule manœuvre de marche arrière.

ARTICLE UE 4 È LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée. Le préfet de la Charente doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du

réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Lorsque le recours aux techniques alternatives est limité : si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées au réseau public de collecte des eaux pluviales, sous réserve que le débit de fuite de ce dispositif ne dépasse pas 3 litres/s/ha (possibilité de tranquilliser le débit sortant par un bassin de rétention).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, d'un permis d'aménager ou d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE 5 È LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Règle principale :

Les constructions nouvelles devront être implantées sur 1/3 de la façade principale minimum :

- En l'absence de ligne de recul imposé portée au plan :
 - o Soit à l'alignement,
 - o Soit dans une bande de recul de 0 à 25 m par rapport à l'alignement.
- Lorsqu'une ligne de recul imposé est portée au plan :
 - o Sur la ligne de recul ou au-delà.

Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise à une distance de 50 m maximum :

- Pour l'extension, la rénovation ou le changement de destination de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées ;
- Pour les annexes non accolées et les constructions qui ne sont pas des bâtiments ;
- Pour les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...);
- En raison de contraintes techniques de accès ou de stationnement.

Pour les autres constructions (annexes, ...), elles seront implantées à l'alignement, ou à 1 m minimum de l'alignement ou en continuité des constructions principales.

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

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 9 È L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 10 È LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

ARTICLE UE 11 È L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement de la ZPPAUP.

A - ASPECT ARCHITECTURAL

Aspect architectural :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Création architecturale

L'ensemble des règles établies ci-dessous ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création architecturale et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Matériaux :

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.
Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Façades :

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes

Les façades doivent être recouvertes :

- soit d'enduits,
- soit de bardage en tôle laquée,
- soit en bardage bois vertical sur 2/3 maximum de la façade.

Les façades latérales et arrière, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

Elles seront de couleurs neutres. Les couleurs vives sont interdites. Toutefois les extensions pourront être en harmonie avec le bâtiment existant.

Toitures :

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La couverture des toitures des constructions nouvelles doit être :

- Soit composée de tuiles rondes, romanes ou canals avec une pente de 25% minimum ;
- soit en bac acier laqué ou multicouche ou fibrociment, soit en toit terrasse, végétalisé ou non.

Les couvertures seront de teintes sombres.

Toutefois, les extensions pourront être en harmonie avec le bâtiment existant.

Clôture :

Les clôtures doivent être en retrait par rapport à la bande d'accès et de parking devant l'édifice.

Elles seront constituées :

- soit de panneaux grillagés structurés de couleurs identiques au bardage du bâtiment ;
- soit de poteaux métalliques avec grillage doublé d'une haie végétale.

Il est autorisé de faire des murets de soutènement en partie basse surmontés d'un grillage. Ils devront être enduits.

La hauteur maximale de la clôture est de 1 m 80.

Les portails et portillons seront métalliques de même hauteur que la clôture et de forme simple.

Les murs supports des portails sont autorisés. Ils devront être enduits.

B - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU' A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
--

B1 È CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- Les profils doivent être de couleur noire ;
- Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de la crotte périphérique à la terrasse.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture. La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- La composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture ;
- Les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de la crotte périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

B2 È CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales. Les lames peuvent être horizontales sur 1/3 du parement au maximum.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE UE 12 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement doivent être de préférence de type « aires naturelles ».

ARTICLE UE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

Des haies denses à feuillage essentiellement persistant ou marcescent doivent être aménagées autour des parcs de stationnement de véhicules.

Les Espaces Verts Protégés, les alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° sont soumis aux prescriptions suivantes :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie est interdite ;
- Les mails d'arbres (ronds verts évidés) portés au plan doivent être maintenus ou reconstitués ;
- La coupe ou abattage d'arbres est interdit en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation ;

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE UE 15 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES -

Sans objet.

ARTICLE UE 16 È LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES -

Sans objet.