

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, aux structures hôtelières, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, aux services et commerces, en dehors pour cette dernière destination des conditions précisées à l'alinéa 2.1..

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires,
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, les activités de commerces qui y sont liés...
- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les installations et équipements techniques,
- Les installations, constructions, équipements techniques et stockage nécessaires à la déchetterie,
- Les cimetières,
- ...

2.2. La création, l'extension ou la transformation des installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil pour gens du voyage aménagées en application des dispositions de la loi du 5 juillet 2000

2.3. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voiries.

3.2. Voirie

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger. Les voies en impasse mesurant plus de 60 m de long sont interdites.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et **aux règlements de service de la COMAGA**, avec l'accord des gestionnaires concernés.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

La compétence « eau potable » est assurée par la COMAGA.

Les travaux d'établissement de branchements neufs sont réalisés exclusivement par le service de l'Eau.

Le service de l'Eau fixe, en concertation avec l'abonné, le tracé, le diamètre du branchement ainsi que le calibre et l'emplacement du compteur qui doit être situé sur le domaine public, ou à défaut au plus près de celui-ci.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

4.2. Eaux usées

La compétence « eaux usées » est assurée par la COMAGA.

Toute construction nouvelle ou réhabilitée doit raccorder les installations sanitaires (rejets eaux usées uniquement) au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard de branchement placé généralement en limite de propriété, en domaine public.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsque le réseau existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement eaux usées, l'assainissement non-collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement (zonage d'assainissement). La demande d'autorisation ou la déclaration de construction devra contenir le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) dûment justifié. Dans ce cas, les services de la COMAGA peuvent demander une étude de sol préconisant la filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le

raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la COMAGA qui pourra exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

La compétence « eaux pluviales » est assurée par la COMAGA.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il sera préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit avec un débit limité, autorisé par le gestionnaire de l'exutoire,
- soit par infiltration (et dans ce cas, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par les services techniques de la COMAGA avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement. L'étude devra démontrer que ce dispositif ne créera aucune nuisance aux propriétés riveraines).

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4.4. Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur.

Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

4.5. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision)

Les réseaux sont enterrés. À cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 dans tous les nouveaux lotissements et opérations d'urbanisation.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2. **Une implantation différente** peut toutefois être acceptée, à condition de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle soit par un mur plein en front de la rue soit par toute

autre disposition analogue à caractère urbain.

6.3. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. L'implantation des constructions en ordres semi continu et discontinu est autorisée dans une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 m, les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants, soit :

- - si elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent,
- - si elles ne dépassent pas 4,5 m de hauteur hors tout en limite séparative.

7.3. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance à la limite parcellaire la plus proche ne pourra être inférieure à 3 m.

7.4. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra pas être inférieure à 4 m.

8.2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Hauteurs absolues

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ne peut excéder **15 mètres**.

10.2.2. Hauteurs relatives

a) La hauteur (h) de tout point des constructions, mesurée à partir du trottoir, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H < \text{ou} = D$.

b) La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (D) les séparant de cette limite : ($h < 2d$) par rapport au terrain naturel.

c) La hauteur d'une construction édifiée à l'angle de deux voies est fixée par rapport à la largeur de la voie la plus large à condition que le retour du bâtiment sur la voie la plus étroite ne soit pas supérieur à deux fois la largeur de cette dernière.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 ». (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

11.2. Disposition pour les constructions

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
2. Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre (ton mastic à beige clair) et doivent respecter la tonalité générale du site environnant.
3. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

11.3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère (voir

annexes).

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile :

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
* longueur :	5,00 m	5,00 m	5,00 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,00 m
* dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

b) Nombre de places de stationnement automobile

Habitations	2 places par logement. 1 place par logement dans le cas d'opérations groupées de construction à usage d'habitat à destination des personnes âgées (Résidence, foyer pour personnes âgées).
Établissements d'enseignement	- Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe. - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. sa superficie sera de 2 à 3 m ² par classe dans le centre ville.
Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),- du taux et du rythme de leur fréquentation,- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

Les aires de stationnement à créer doivent permettre des manœuvres et une circulation aisées. Les bandes de circulation n'y auront pas **une largeur inférieure à 5 m**.

12.3. Les dispositions complémentaires

a) Les mesures pour l'extension, le changement de destination, la démolition-reconstruction

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

Pour l'extension, si elle n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la surface de plancher nouvelle créée.

b) La non-réalisation d'aires de stationnement

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m.

c) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

d) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places définies plus haut pour chaque type de construction.

e) Le stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues doit être également assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique dans des conditions satisfaisantes.

f) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Une haie d'essences locales (chêne, frêne, châtaignier), délimitée par un Espace Boisé Classé sur le document graphique du plan de zonage, devra être plantée à l'extérieur des clôtures de la déchetterie.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3 Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

