

CHAPITRE 5 : LA ZONE UE

La zone UE : les sites d'équipements

La zone UE comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Sous-secteur UE1 : un projet de gendarmerie à Azay/C.
- Sous-secteur UE2 : un projet de centre technique municipal à Véretz
- Secteur UEq : les sites d'équipements privés

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)
- Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)
- Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;
- dans le secteur UEq, les constructions et installations nécessaires aux activités présentes sur le site à la date d'approbation du PLUi ;
- dans le sous-secteur UE1, les constructions et installations nécessaires à une gendarmerie, y compris les logements afférents ;
- dans le sous-secteur UE2, les constructions et installations nécessaires pour un centre technique municipal ;
- dans le reste de la zone :
 - > les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (dont ferroviaires) ;
 - > les infrastructures, les ouvrages et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;
- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;
- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

■ 1. Mixité fonctionnelle

Néant

■ 2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

■ 1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

Néant

■ 2. Hauteur maximale des constructions

→ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle de hauteur

→ **Pour les autres constructions**, la hauteur maximale est, sauf impératif technique dûment justifié, de 12 mètres.

■ 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

→ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions**, à l'exception des sous-secteurs UE1 et UE2, le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 mètres.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

Une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

- sous-secteur UE1, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

- sous-secteur UE2, le recul des constructions par rapport à la RD976 est de 15 mètres minimum.

■ 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

➔ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

■ 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

→ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

■ 1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

■ 2. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

■ 3. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, les **coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

■ 4. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

■ 1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

■ 2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

■ 3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houppier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

■ 4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

■ 1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sera la moindre.

■ 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

■ 1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

■ 2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

■ 3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;
- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

■ 4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.