

**ZONE UE****CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

La **zone UE** accueille les parties urbanisées de la commune à vocation d'**équipements d'intérêt collectif** (écoles, équipements sportifs, cimetière, maison de retraite, ateliers municipaux ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site (clôture végétale ...).
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### RAPPEL

*Les règles définies pour cette zone doivent respecter, s'il y en a, les prescriptions définies au niveau des arrêtés préfectoraux du 31 décembre 1976, relatif à la protection de l'alimentation en eau potable de l'agglomération rochelaise (protection du captage de Coulonge-sur-Charente) et du 12 juin 2007 (forage « Vallée de l'Escambouille »).*

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- > les constructions et occupations du sol affectées à des équipements sportifs et de loisirs, sanitaires, culturels et sociaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- > les travaux sur l'existant, sous réserve qu'ils n'entraînent pas de changement de destination des bâtiments concernés.
- > les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement de la zone et qu'il soit lié à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone
- > les petites éoliennes sous réserve qu'elles soient d'une hauteur inférieure à 12 m (par rapport au terrain naturel), et sous réserve qu'elles n'engendrent pas d'inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier.

### ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### 2. VOIRIE

- > Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- > Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

### ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

## 2. EAUX USÉES

- > Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur. La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.
- > Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- > Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

## 3. EAUX PLUVIALES

- > Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur.
- > Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés par le SDAGE en vigueur. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.
- > Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.
- > Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

## 4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, ÉCLAIRAGE PUBLIC, TÉLÉPHONE, NUMÉRIQUE, ...)

- > Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.
- > S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

### ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### 1. PRINCIPES

- > Les constructions peuvent être implantées :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques
  - et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées :
  - pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
  - lorsque des impératifs techniques le justifient,
  - pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours)
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation différente peut être autorisée (à moins d'1 mètre) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, dans le respect de la Mise en Accessibilité des Espaces Publics et de la Voirie.

## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. PRINCIPE

- > Les constructions (tout ou partie) peuvent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives
  - et/ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.
- > Dans le cas d'une extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, une implantation peut être autorisée à moins d'1 mètre par rapport à une limite séparative pour conserver une homogénéité et favoriser la simplification des volumes.
- > Les règles du présents article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.
- > Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des implantations spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient.

## ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPE

- > La hauteur maximale (voir lexique) d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 13 mètres.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Une hauteur différente - jusqu'à 15 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement. D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

- > Des dispositions particulières peuvent s'appliquer, en raison de contraintes techniques (auquel cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres),
- > Une augmentation de la hauteur maximale peut-être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 0,30 m.
- > Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ou des hauteurs spécifiques peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Généralités

##### Intégration architecturale et paysagère

- > Les constructions et transformations doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- > Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration (façades, menuiseries,...) et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

##### Architecture contemporaine et bioclimatique

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

### 2. CLÔTURES

#### 3.1. Généralités

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit. Par exemple, les murs en parpaings doivent être enduits.
- > A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

#### 3.2. Les murs en moellons

- > Les murs en moellons existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- > Les enduits sur murs en moellons, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

#### 3.3. Les clôtures végétales

- > Les clôtures végétales (haies vives ou grillage doublé de haies vives ou barrières en bois) seront obligatoires en limite avec une zone naturelle ou agricole.
- > Les haies seront constituées par des plantations d'essences variées (pas de haies monospécifiques)..

#### 3.4. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

### 3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- > Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.
- > Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque seront posés sans saillie.
- > Les petites éoliennes (inférieures à 12 m) seront intégrées à l'architecture de la construction.

## ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

#### 1.1. Normes à respecter

- > Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules automobiles.

#### 1.2. Modalités d'application

- > Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet.
- > Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles et être aménagées, sauf contraintes techniques, à l'aide de matériaux perméables.

### 2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

- > Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :
  - Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt général : 1 emplacement pour dix places de voitures créées.
- > Ces places de stationnement seront couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public.

## ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- > Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- > Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
- > Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés. Il conviendra d'éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie, la perméabilité pouvant être assurée par des matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).
- > Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- > Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

## ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.