

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Sur Roumazières-Loubert, la zone UE identifie de grands équipements d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

La zone UE est concernée par des servitudes d'utilité publique relatives à l'existence de canalisations de gaz à haute pression générant un risque pour l'environnement, les biens et les personnes. Il convient également de noter qu'au sein des secteurs concernés par le bruit d'une infrastructure routière classée à grande circulation, des normes d'isolation acoustique seront appliquées aux bâtiments d'habitation à construire.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les extensions **à destination de l'habitation, de l'industrie, de l'exploitation agricole ou forestière, du commerce, de l'artisanat et de l'hébergement hôtelier** ;
- b) **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 pour une durée de plus de **3 mois** ;
- c) **Les constructions nouvelles, les extensions et changement de destination voués à l'habitation**, à l'exception des constructions d'habitation mentionnées à l'article UE 2 ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les remblais ainsi que 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 de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée.

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

Dans la zone UE, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif**, publics et privés ;
- b) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers ;
- c) **Les bureaux**, sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif (administratifs, éducatifs, touristiques, culturels, sportifs...) ;
- d) **Les constructions d'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 autorisées dans la zone, ou encore à l'accueil des usagers des équipements et services concernés ;

- e) Les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage, sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;
- f) **Les dépôts et stockages**, sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone ;
- g) **Les équipements de collecte de déchets recyclables** mis à disposition du public (verres, plastiques, papier...), sur emprise publique ou privée, sous réserve de leur insertion dans leur site d'implantation ;
- h) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres<sup>2</sup> et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et/ou à l'exception des travaux répondant à un impératif réglementaire, sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Les accès 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. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 3 mètres.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### 2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

### ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX DIVERS

#### 1. Alimentation en 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. Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs 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. L'autorité compétente doit être saisie 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.

## 2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

### - Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et des effluents non-domestiques dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

### - Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

### - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

## ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Cette règle peut être dérogée dans les cas suivants :

- a) Lorsque configuration atypique ou complexe de l'unité foncière accueillant la construction (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifie le non-respect des dispositions générales de l'article UE 6 ;
- b) Pour les extensions réalisées dans le prolongement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.

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

1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites, sous réserve que ce retrait soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans pouvoir être inférieur à 1,5 mètre.**

2. Ces normes d'implantation peuvent être différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non-réglémenté.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non-réglémenté.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, **ne peut excéder 10 mètres.**

2. Ces règles de hauteur peuvent être **dérogées dans les cas suivants :**

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) ;
- c) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, **dont la hauteur absolue devra toutefois être inférieure à 12 mètres.**

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

1. Constructions à usage d'équipements et/ou de services collectifs

- a) **Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel.** Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais sont interdites.
- b) **Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Roumazières-Loubert** et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, formes et pente des toitures, couleur des façades, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- c) **Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels,** selon le nuancier ci-dessous. Elles pourront également faire référence aux teintes traditionnelles de la terre cuite selon le vocabulaire architectural propre à Roumazières-Loubert. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.



- d) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, 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...) est interdit.

## 2. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

## 3. Energies renouvelables et architecture bioclimatique

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation et/ou recourant à des équipements de production d'énergies renouvelables (solaires, géothermiques, aérothermiques...) est encouragée. Les projets de construction reposant sur la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique pourront déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 de l'article UE 11.

Les équipements de production d'énergies renouvelables, tels que des capteurs solaires et/ou des pompes à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale participant pleinement à la qualité visuelle de la construction. Ils devront donc être implantés en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction (ouvertures des façades...).

## 4. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures maçonnées est fixée à 1,6 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives.** Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. 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...) est interdit. Si la clôture est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, elle sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. **Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des équipements et installations autorisées dans la zone.**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain **situé à moins de 300 mètres de la construction.** En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de sta-

tionnement conformément à la nouvelle destination de la construction. Toutes les constructions nouvelles recevant du public devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

## 2. Dispositions complémentaires

- a) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article UE 12 pour chaque type de construction.
- b) 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 à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposés par l'autorité administrative.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 100 mètres<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non-réglémenté.