

## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### *Caractère de la zone UE*

**Identification :**

*La zone UE* est destinée au développement du pôle d'équipements situé à l'ouest du bourg.

*Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation* (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...).

*Cette zone est en partie concernée par le risque naturel d'inondation* identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val de Loire (Bréhémont-Langeais).

**Destination :**

*La zone UE*, destinée à l'accueil d'équipements de loisirs, sportifs et/ou culturels.

**Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouveaux équipements publics et l'extension de ceux déjà en place.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE UE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Expression de la règle :**

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

### **ARTICLE UE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- *dans l'ensemble de la zone*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations,
- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques)*, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val de Loire (Bréhémont-Langeais) figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

##### **sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations à usage d'équipement public, d'intérêt général ou collectif à vocation sportive, scolaire, de loisirs, culturelle, etc. ;
- les parcs de stationnement de véhicules directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage,...).

**Rappel :** *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame de la zone inondable figurant sur les documents graphiques)*, la disposition suivante du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val de Loire (Bréhémont-Langeais) figurant en annexe au dossier de P.L.U., est notamment à respecter : "*sont admises les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente*".

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UE 3            ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

### **ARTICLE UE 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### *Eaux usées :*

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, occupation ou destination nouvelle produisant des eaux usées.

##### *Eaux pluviales :*

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété au domaine public) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages (arrosage du jardin, lavage de voiture ...), dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

### **ARTICLE UE 5            CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6            IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

#### **Exceptions :**

- ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci ;
- lorsque les constructions existantes sur les deux parcelles voisines sont implantées à moins de 6 mètres de l'alignement, la construction à édifier pourra s'implanter avec le même recul dans un souci d'harmonisation ;
- l'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UE 7                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

- ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.
- l'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

<p>Rédaction modifiée dans le cadre de la procédure de Modification n° 1 du PLU en date du 25 02 2015</p>
---

- **Dans l'ensemble de la zone, les éoliennes domestiques (mesurant moins de 12m), doivent respecter un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives et 5 m minimum par rapport à toute construction.**

**ARTICLE UE 8                    IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9                    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10                    HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 11                    ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités :**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ;

**2. Façades.**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les façades doivent être en pierre, en matériaux enduits, en bardages bois ou métallique (ou d'aspect similaire).

La teinte des enduits doit respecter la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine)

La teinte des bardages bois (ou d'aspect similaire) doit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, teinté à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou respecter des tonalités foncées (gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé).

La teinte des bardages métalliques (ou d'aspect similaire) doit respecter des tonalités foncées (gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé).

**En outre**, des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

**3. Toiture.**

Les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat.

**4. Clôtures.**

Si une clôture doit être réalisée, elle doit être constituée d'une haie, doublée ou non d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois, composée de préférence d'essences à dominante champêtres ou florales.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

**ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Les haies doivent être, de préférence, constituées à dominante d'essences champêtres ou florales (houx, lierre, lilas, noisetier, rosiers, cornouiller, merisier, prunus, fusain...) ; les conifères (ex. : thuya, cupressus ...) ou persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme ...) utilisés en haie d'essence unique sont à éviter.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**3 - Eléments de paysage à protéger :**

Sans objet.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol*****ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Rédaction modifiée dans le cadre de la procédure de Modification n° 1 du PLU en date du 25 02 2015
---

*Non règlementé*