

Dispositions applicables à la zone Ue (Equipements publics)

« Zone urbaine des équipements publics. (Extrait du rapport de présentation) ».

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone Ue sont interdits :
 - Les exploitations agricoles et forestières,
 - Les dépôts de véhicules,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone Ue, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'un équipement d'intérêt collectif et service public,
- Les campings et caravanings, habitations légères ou de loisirs, sous réserve :
 - . Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - . Que des dispositions soient prises afin d'éviter des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, ...
 - . Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au point le plus haut.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Le long de la RD 151, les constructions devront respecter la marge d'inconstructibilité définie par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Le long des autres voies, l'implantation des constructions n'est pas règlementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (soit $d \geq h/2$, min 3 m).

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions n'est pas règlementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle ou à une architecture contemporaine. L'architecture de chaque projet devra tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

- Façades
 - Le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux devra éviter les linéaires trop importants, sans qu'intervienne une modification de son ordonnance.
- Toitures
 - La toiture principale comporte deux pentes entre 35° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.
 - Les toitures terrasses et les toitures plates seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.
- Clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Conception et réalisation des clôtures : selon la nature de l'établissement ; en évitant la multiplicité des matériaux ; en recherchant la simplicité des formes et des structures ; en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes. Les coffrets techniques et boîtes à lettres sont soigneusement intégrés aux clôtures.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4)

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique). Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4)
- Les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être arborées à raison d'un minimum de 30 % de leur surface. La surface arborée prise en compte est égale à la superficie du ou des houppiers de(s) essence(s) à l'âge adulte.
- Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandée ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Habitation :

- Hébergement : places des stationnements déterminées en fonction des besoins

- Logements : places des stationnements déterminées en fonction des besoins

Equipements d'intérêt collectif et services publics : places des stationnements déterminées en fonction des besoins

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Synthèse des dispositions de la zone Ue

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Commerces et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique			X Camping, caravanning
Equipement d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public			X
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

