

Caractère de la zone

La zone UE accueille des équipements collectifs,

Le secteur UEspr est couvert par le site patrimonial remarquable (SPR – ex ZPPAUP)

Le secteur UEoap est concerné par une OAP. Les règles de la zone s'appliquent, les aménagements et constructions futurs devront respecter les orientations définies dans l'OAP.

Des **murs et des murets** sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé de véhicules...) et réalisées avec soin.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article UE – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|--|---|------------|------------|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation | Logement | | | Seuls peuvent être autorisés les logements de fonction ou de gardiennage intégrés à la zone et à son fonctionnement |
| | Hébergement | | | Les hébergements liés aux équipements autorisés (internat scolaire) ont autorisés |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | | X | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | | X | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| | Salles d'art et de spectacles | | X | |
| | Equipements sportifs | | X | |
| | Autres équipements recevant du public | | X | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes – seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Rappel : les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article UE – 2 : Implantation des constructions

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UA, il sera application des règles d'implantation de la zone UA (article UA-2).

► Article UE – 3 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

► Article UE – 4 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- ❑ Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- ❑ Harmonie des couleurs.
- ❑ Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.

La zone étant située en entrée de village dans un site sensible, une attention particulière devra être portée au traitement extérieur des constructions.

On veillera à utiliser des volumétries, des matériaux et des teintes permettant « d'effacer » la construction dans le paysage. Le projet devra s'insérer dans le cadre paysager.

► Article UE – 5 : Espaces libres et plantations

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres locaux est vivement préconisée.

Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au nécessaire, des matériaux drainants devront être mis en œuvre pour les nouvelles aires de stationnement de plus de 10 places.

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

► Article UE – 6 : Stationnement

Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

- ❑ Le nombre de places de stationnement devra être dimensionné de manière suffisante au regard de l'importance et de la fréquentation des constructions, occupations et installations de la zone.
- ❑ Tout projet devra prendre en compte et favoriser les stationnements des modes doux (abris couverts pour vélos...).

Exceptions :

- ❑ Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UE – 7 : Accès et voirie

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- ❑ aux usages qu'elle supporte,
- ❑ aux opérations qu'elle dessert,
- ❑ au fonctionnement des services publics et de secours.

Une attention particulière devra être portée pour faciliter et favoriser les déplacements piétons et cyclistes.

► Article UE – 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel : toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Article UE – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)