

II.5 Le secteur Ue

Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Le secteur Ue correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



Saint-Christoly-de-Blaye - 13 septembre 2022 © C'ittànova

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ue

La création du secteur Ue permet de conforter les grands pôles de services et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-villes/centres-bourgs pour, d'une part, conforter les grands équipements, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liés.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ue
HABITATION	
Logement	V*
* Il s'agit d'un logement de fonction intégré à la construction à laquelle il est lié et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50m ² . ou il s'agit d'une extension ou annexe d'un logement existant à date d'approbation du PLUi-H et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
*A condition d'être nécessaire ou lié à une activité existante ou il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H . Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale de la construction est de 30% par rapport la construction principale liée.	
Restauration	V*
*A condition d'être nécessaire ou lié à une activité existante ou il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H. Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale de la construction est de 30% par rapport la construction principale liée.	
Commerce de gros	X
Hôtels	V*
*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H ou il s'agit d'un changement de destination	
Autres hébergements touristiques	V*
*Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H ou il s'agit d'un changement de destination	
Cinéma	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
*Les nouvelles constructions n'excèdent pas 500m ² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X

Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, piscines...). - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (ex lignes électriques). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

_ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

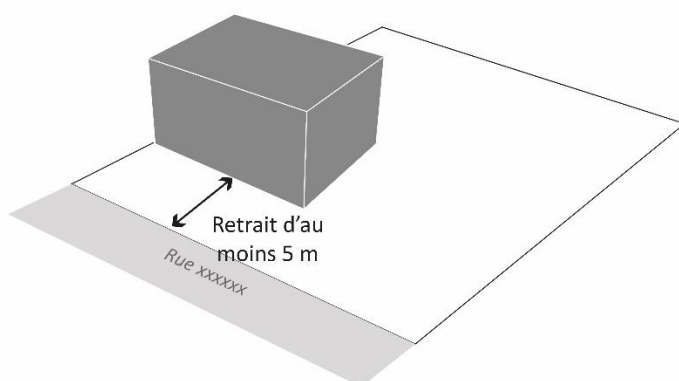
Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



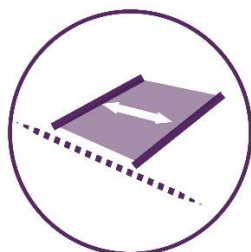
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives et régies par la section « **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES** ».

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

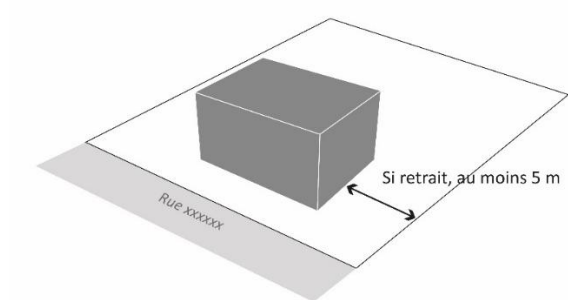


Toutefois, un retrait moindre (voire une implantation à l'alignement) est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère ou à des nécessités techniques liées au fonctionnement de l'équipement.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en respectant une marge latérale d'au moins 5 mètres.



Toutefois, un retrait moindre est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère, ou qu'il soit justifié par des contraintes techniques ou liées à la sécurité.

LA HAUTEUR

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale existante ou, notamment en cas d'absence de construction, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

> en cas de forte déclivité, la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction par rapport au terrain naturel.

Les ouvrages techniques (les locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, et harmonisés avec le bâtiment existant.

_ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

L'objectif est de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

GENERALITES

Les constructions, installations et extensions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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.

L'architecture contemporaine sera autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site pour toute nouvelle construction, installation et extension.

Ce sont la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet...) est interdit.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et doivent être masqués depuis le domaine public.

Les constructions et installations de la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

BAIES

Non règlementé.

TOITURES

Dans l'objectif de limiter les eaux stagnantes, la végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Les toitures terrasses doivent privilégier l'utilisation de teintes claires afin de limiter la captation solaire.

CLOTURES

*Les clôtures liées à des constructions/installations appartenant à la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » peuvent déroger aux règles mentionnées ci-après pour des raisons techniques, sanitaires ou sécuritaires.*

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en privilégiant l'harmonie des matériaux (2 matériaux maximum),
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnant,
- en s'alignant sur les hauteurs de murs mitoyens si ces derniers ont une hauteur supérieure à 1 mètre,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Les clôtures doivent assurer une cohérence/harmonie avec la construction principale à laquelle elle est liée.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (faux bois, fausses briques...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates et tous matériaux de récupération non prévus pour cet effet (l'utilisation de pierres reste possible).

Les murs existants en moellons de pays ou en pierres de taille sont conservés, restaurés. Lorsqu'ils permettent de mettre en valeur des séquences paysagères d'intérêt et en cas de nécessité technique justifiée (création d'un accès, mise aux normes d'accessibilité-sécurité...), des percements et ouvertures sont toutefois possibles.

_ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Ces dispositions s'appliquent sauf indications contraires portées dans les OAP.

ESPACES VERT ET PERMEABLES

Le projet veille à disposer d'une surface de pleine terre, au moins équivalente à :

- 10% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²
- 30% de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 300 m²

Au moins 60% de la surface de pleine terre doit être d'un seul tenant.

Règles alternatives

- > Dans le cas d'unités foncières dont l'aménagement existant à l'approbation du PLUi-H ne respecte pas ces règles, il n'est pas fait application de ces dispositions, sans qu'il soit possible d'aggraver le non-respect de ces dispositions.

_ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement des vélos possède les caractéristiques définies dans le Code de la Construction et de l'Habitation.