

## ZONE UE

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UE recouvre les espaces dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette zone comprend des équipements avec des formes urbaines particulières et des grandes emprises mais aussi des secteurs avec des faibles densités bâties comme des équipements sportifs de plein air. L'habitat et les autres fonctions non liées à l'équipement sont interdits.

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET

### NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non-autorisées sous condition à l'article 1.2 sont interdites.

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

###### Au sein de l'ensemble de la zone

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*hébergement*.
- Les commerces de *restauration* liés aux équipements.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Peuvent être autorisées sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles ne puissent pas générer de périmètre de protection au-delà de leur site d'exploitation ;
- Les *constructions* à usage de *logement*, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des activités présentes dans la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à l'aspect paysager et qu'ils soient rendus nécessaires :
  - o pour une occupation du sol admise ou nécessaire à l'urbanisation, dans la mesure où les aménagements ou les *constructions* sont adaptés par leur type ou leur conception à la topographie du sol existant avant travaux.

- o Ou pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques ;
- o Ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques ;
- o Ou pour des raisons de raccordement aux réseaux ;
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité fluviale, ferroviaire et routière, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le tissu urbain environnant.
- Les *constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, pylône de télécommunication, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation des routes, autoroutes et infrastructures de transport en commun, et aux aires de service et de repos, etc.).
- L'implantation de nouvelles antennes relais dans un périmètre de plus de 100 m autour des établissements sensibles existants (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...)
- L'*extension* de *constructions* ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU ayant une *destination* ou une *sous-destination* interdite dans la zone, dans une limite de 50 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*.
- Les *constructions* à usage d'*exploitation agricole* dans le cadre de l'*agriculture urbaine* ne générant pas de périmètre de protection au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du site

**Dans le secteur indicé « a »** sont également autorisées l'installation de caravanes et de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs exclusivement au sein de *terrains* d'accueil aménagés à cet effet.

**Dans le secteur indicé « b »** sont également autorisées :

- les *constructions* nécessaires à l'animation et au rayonnement du site des *sous-destinations* suivantes : usage d'*artisanat et commerce de détail*, les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, l'*hébergement hôtelier et touristique*, les *bureaux*, les centres de congrès et d'exposition

## ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les *constructions* doivent respecter les conditions prévues à l'article 3 des sections 4 et 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont précisées par les dispositions suivantes :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés aux articles 3.1 et 3.2.

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Pour l'implantation le long des *voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des *emprises publiques* :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au règlement graphique – Planche 2.

En l'absence de celles-ci, les *constructions* doivent s'implanter soit à l'*alignement*, soit à une distance minimale de 3 m de l'*alignement*.

#### Dispositions alternatives

Dans le cas de *terrains* bordés de plusieurs *voies*, la règle s'applique le long de l'une des *voies*.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Pour permettre l'aménagement ou l'*extension* d'une construction existante dès lors que cette *extension* est réalisée dans la continuité de la *construction* existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la *construction d'annexes*, dès lors qu'elle est réalisée dans la continuité de la *construction* principale ou selon un recul supérieur à celle-ci.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

En cas de *retrait*, elles doivent observer une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*, avec un minimum de 3 m vis-à-vis de la *limite séparative* (soit  $L \geq H/2$  et  $\geq 3$  m).

#### Dispositions alternatives

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En cas de *terrain* contigu aux zones mixtes à dominante habitat, le *retrait* doit être au moins égal à :
  - o la moitié de la *hauteur* de la *construction* pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale égale ou inférieure à 10 m
  - o 5 mètres pour les *bâtiments* d'une *hauteur* maximale supérieure à 10 m.
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage,
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie),
- Pour la réalisation d'une isolation en saillie des façades pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment des règles d'implantation fixées à l'article 3.2. Cette isolation doit assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

## Zone UE

Voir article 3.3 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

### 3.4. Emprise au sol

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, l'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle.

#### Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

L'*emprise au sol* peut être adaptée aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité.

### 3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti.

Sous réserve de contraintes techniques et de fonctionnement propre à chaque équipement, il est recherché la prise en considération :

- avec les hauteurs de façade des constructions implantées dans la zone,
- une adaptation à la hauteur des constructions voisines dès lors que la construction s'insère dans un front bâti constitué.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique – Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 15 m en tout point du bâtiment.

#### Dispositions alternatives sur l'ensemble de la zone

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les règles de limitation de la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et des services publics pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité
- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement édifiée et dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone : dans ce cas la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante sans que soient méconnues les règles d'implantation énoncées aux articles 3.1 et 3.2.

---

## ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### 4.1.1 Principes généraux

Les constructions, installations ou aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant.

Les bâtiments, annexes et extensions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

#### 4.1.2 Éléments techniques

Les dispositifs techniques tels que rampes de parking, édicules et gaines techniques, panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, descentes d'eaux pluviales etc. doivent faire l'objet d'un traitement soigné afin de garantir une parfaite insertion de la construction dans le paysage proche et lointain et doivent être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

#### 4.1.3 Aspect général des bâtiments et matériaux

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions* ni sur les *clôtures*.

#### 4.1.4 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter un aspect architectural de qualité et s'intégrer aux lieux avoisinants.

Lorsque la toiture-terrasse d'une construction nouvelle présente une surface continue d'au minimum 150 m<sup>2</sup> carrés, elle doit être végétalisée sauf pour des raisons de fonctionnalité du *bâtiment*. Les *bâtiments* comportant des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, ...) ou de récupération et de stockage des eaux pluviales ne sont pas soumis à cette disposition.

#### 4.1.5 Façades des constructions composées de matériaux anciens

Article non réglementé

#### 4.1.6 Clôtures

Les *clôtures* doivent respecter les conditions prévues à l'article 4.1.6 de la section 5 du Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones. Ces conditions sont complétées par les dispositions suivantes :

Les *clôtures* doivent avoir une *hauteur* adaptée à l'usage des *constructions* et à leur environnement.

---

## ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### 5.1. Traitement des espaces libres

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 tout projet de construction nouvelle, il sera planté un *arbre tige* ou *de haute tige* par tranche « entamée » de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre, hors annexe d'une surface de plancher ou emprise au sol égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.

Les espèces végétales invasives (de type Renouée du Japon, Griffes de Sorcière, Berce du Caucase, etc.) sont interdites. Les essences locales doivent être privilégiées (cf liste règlement écrit pièce n°4.1.2.2).

L'implantation des *constructions* doit respecter les arbres existants sur le *terrain*. Ceux qui ne peuvent être maintenus doivent être remplacés par un nombre au moins égal d'arbres.

Dans les secteurs de biotope, les *constructions* exonérées de la part d'*espace vert* n'ont pas l'obligation de planter des arbres.

#### Dispositions alternatives dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains déjà aménagés (en dehors des espaces de stationnement) à la date d'approbation du PLU : le calcul du nombre d'arbres à planter doit être réalisé en déduisant de la surface d'espace libre toutes les surfaces déjà aménagées avec un usage spécifique incompatible avec la plantation d'arbres comme par exemple : terrain de sport, golf, aires de jeux, etc.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

En dehors des secteurs de biotope (Planche 1) : au moins 20% de la surface du *terrain* doit être traité en *espaces verts*.

Dans les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain* inscrits au règlement graphique – Planche 2, 10% de la surface du *terrain* doit être traitée en *espaces verts*.

**Zone UE**

Dans les secteurs de biotope (Planche 1) : voir article 5.1.2 de la section 4 du livre 1).

---

**ARTICLE 6 – Stationnement**

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

**CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

**ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

---

**ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux**

---

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.