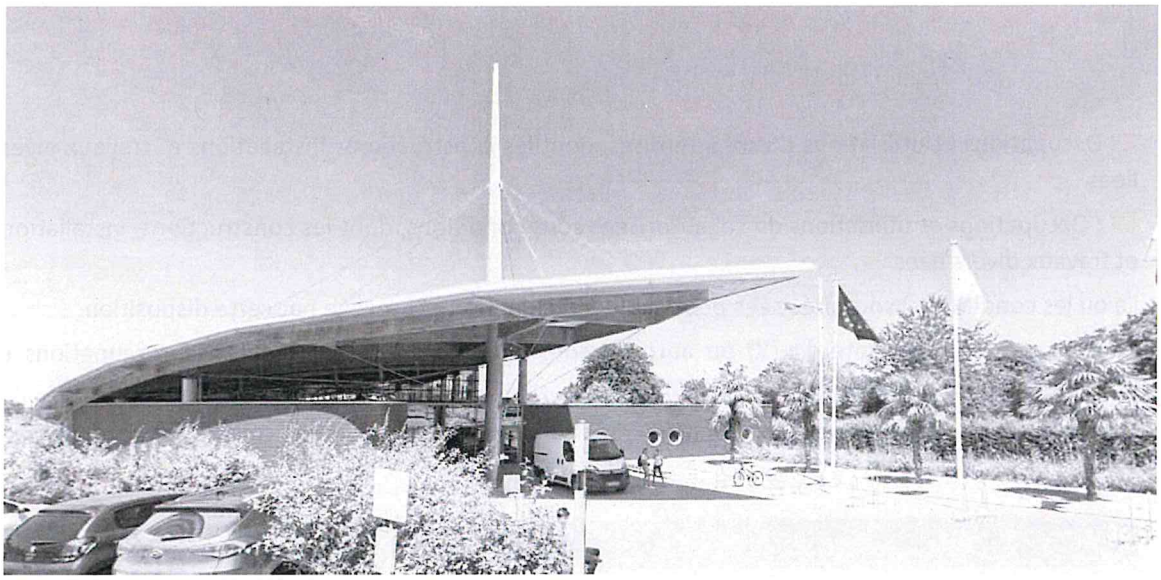
4. Zone UE

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



LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR Ue

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

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

_ARTICLE UE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

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

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

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).

Les destinations et les sous destinations non mentionnées dans le tableau ci-après sont autorisées.

	Ue
HABITATION	
Logement	V*
Il s'agit d'un logement de fonction qui doit être intégré à une construction principale et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50m² ou il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou il s'agit d'un terrain familial et ou d'habitats adaptés à un public dédié (ex : citoyens itinérants « gens du voyage ») toute forme comprise	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou d'une construction liée à un camping	
Restauration	V*
Uniquement s'il s'agit d'une extension ou annexe d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ou d'une construction liée à un camping	
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 ou d'une construction liée à un camping	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V*
Les nouvelles constructions n'excédent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec les équipements accueillant du public.	
Entrepôt	V*

**Les nouvelles constructions n'excédent pas 500m² d'emprise au sol et l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec les équipements accueillant du public.*	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
La pratique du camping	V
Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur	X
Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent	X
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 à la recherche archéologique.*	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

_ARTICLE UE 2 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

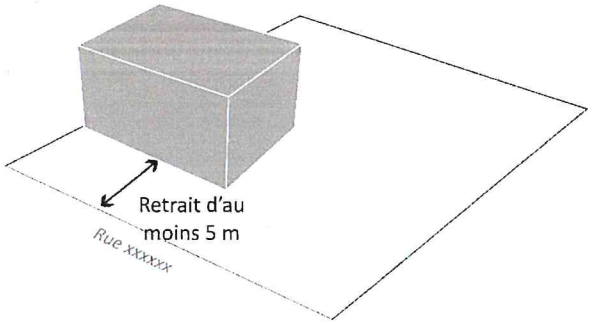
Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité de la nature des flux (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil.

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 la voie donnant sur la desserte principale de la construction. 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 », à l'exception des routes départementales.

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



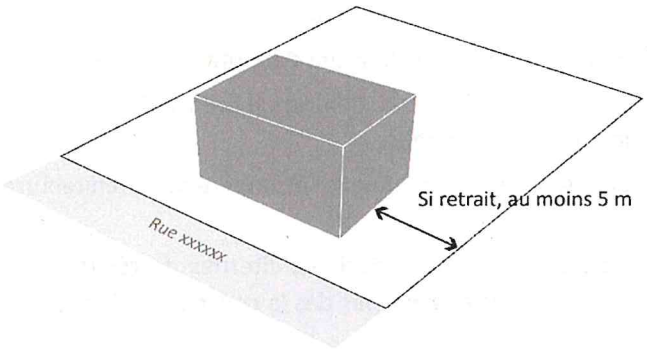
Toutefois, un retrait moindre (voire une implantation à l'alignement) est autorisé sous réserve que ce recul soit justifié par rapport au contexte bâti dans lequel il s'insère ou à des nécessités techniques liées au fonctionnement de l'équipement.

A noter : dans le cas d'une parcelle bordée par une route départementale "RD". En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale "RSD" en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département,

Il est possible de réaliser une extension dans le prolongement d'un bâti existant lorsque l'unité foncière ne permet pas l'implantation en limite de propriété.

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.

HAUTEUR

La hauteur des constructions et extensions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

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.

La hauteur maximale autorisée peut-être dépassée afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures dans la limite d'un dépassement d'1 mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée, hors végétation. - Article R.152-5-1 du Code de l'Urbanisme –

_ARTICLE UE 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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.

Généralités

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.

C'est 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.

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.

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 limiter la captation solaire.

Les clôtures

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 intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres...

Sont interdits :

- 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.

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

PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

Les toitures terrasses non accessibles et non végétalisées de plus de 100m² intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

Les obligations relatives à Loi Climat et Résilience sont à respecter (sauf cas dérogatoires prévus). Pour rappel, celle-ci indique que :

« Les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une exploitation commerciale, un usage industriel, artisanal ou au stationnement public couvert [...] ainsi que les bâtiments de bureaux de plus de 1000m² ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent soit un système de procédé de production d'énergie renouvelables, soit un système de végétalisation. Et ceci, sur 30% de la surface de leur toiture, de 50% de leurs aires de stationnement ou de 100% des ombrières de parking. »

_ARTICLE UE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

ESPACES DE PLEINE TERRE

En dehors des permis d'aménager et des permis de construire valant division, il faut prévoir que :
Le projet veille à disposer d'une surface libre de toute construction, au moins équivalente à :
> 10 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 150 et 300 m²;
> 20 % de l'emprise de l'unité foncière pour les unités foncières > à 300 m².
Au moins 80% de la surface libre de toute construction doit être de pleine terre et au moins 70% 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 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.

PLANTATIONS

La plantation d'espèces invasives ou non favorables à la biodiversité est interdite. La liste de ces espèces est annexée au présent règlement.

Les plantations nouvelles sont encouragés en ayant recours à une diversité d'espèces et en favorisant des essences locales (se référer à la liste d'essences locales annexée à ce présent règlement).

Aires de stockage ou de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 8 places de stationnement.

Des écrans boisés ou rangées de haies vives ponctuées d'arbres seront aménagés autour des aires de stockage et aires de stationnement de plus de 1000m².

Pour les aires de stationnement, lorsque leur surface excédera 2000m², elles seront divisées par des rangées de haies vives ou d'arbres, afin d'en améliorer l'insertion paysagère et de ponctuer les sols d'espaces de pleine terre.

A noter, une dérogation est possible dans le cas de la mise en place d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (ombrière solaire, géothermie, etc.) ou assainissement individuel sur l'espace dédié au stationnement.

_ARTICLE UE 5 : STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les nouveaux parcs de stationnement devront être végétalisés ou solarisés selon les dispositions de la loi Climat & Résilience et de la loi de relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

Concernant l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables ou semi-perméables pour l'air et l'eau doivent représenter, au minimum, 30% de l'emprise totale de l'espace dédié au stationnement.

STATIONNEMENT DES CYCLES

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