

CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
UE	Zona urbana à dominante d'équipement d'intérêt collectif et services publics	

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1 – UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, à destination de :

- **exploitation agricole et forestière :**
- **habitation** excepté celle mentionnée à l'article 2
- **commerce et activité de service**
 - artisanat
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
 - industrie
 - entrepôt
 - bureau
 - centre de congrès et d'exposition :
 - l'événementiel polyvalent,
 - l'organisation de salons et forums à titre payant.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les destinations et sous-destinations de constructions	Interdites	Autorisées sous conditions art.2
• exploitation agricole et forestière :		
• exploitation agricole,	X	
– exploitation forestière :	X	
• habitation »		
• logement :		X
• hébergement		X
• commerce et activité 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	
• équipements d'intérêt collectif et services publics :		
• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.		
• locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
• établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :		
• salles d'art et de spectacles :		
• équipements sportifs :		
• autres équipements recevant du public :		
• équipement d'intérêt collectif et services publics ».		
• autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
• industrie	X	

Zone UE

• <i>entrepôt</i>	X	
• <i>bureau :</i>	X	
• <i>centre de congrès et d'exposition :</i>	X	
– <i>l'événementiel polyvalent,</i>	X	
– <i>l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>	X	

ARTICLE 2 - UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'équipement** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m² de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement.
- **extension et annexes des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage, en application de l'article **L.151-19 ou L151-23** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 30 cm) ou leur remplacement.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas interdites à l'art.1 :

- accès et voies, stationnements
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m².
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- piscines non couvertes,
- aménagements hydrauliques,

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ARTICLE 3 – UE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

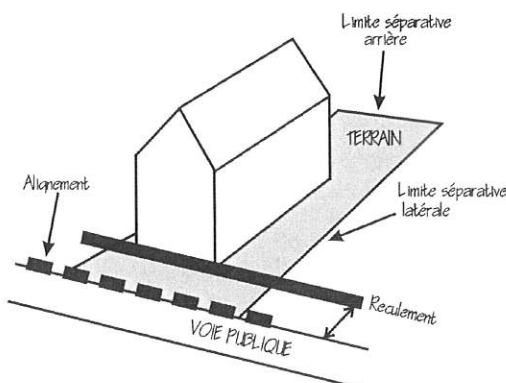
Il n'est pas fixé de règle

Zone UE

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



ARTICLE 4 – UE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

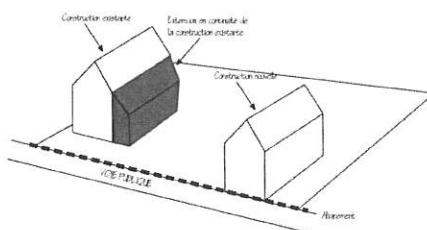
Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement ou
- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Pour les constructions existantes, n'entre pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



Exemple de l'extension possible en continuité de la construction existante

Zone UE

ARTICLE 5 – UE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées

- en limite séparative latérale ou
- en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

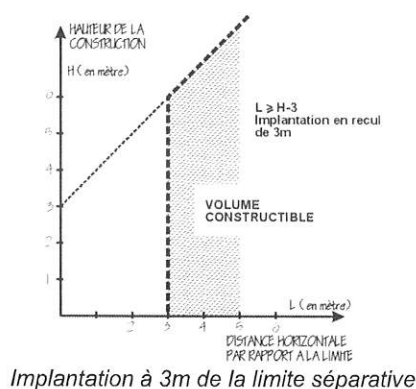
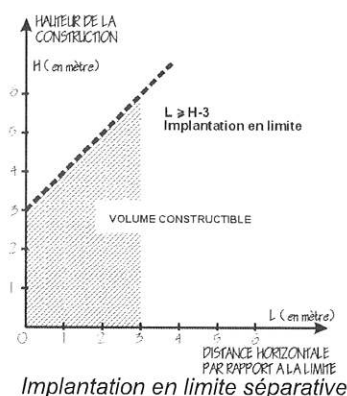
Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.

La hauteur est prise par rapport au terrain naturel

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés différemment par rapport au recul demandé, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait ou en avancée par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ou l'avancée ne pourra excéder celui ou celle de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public



ARTICLE 6 – UE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 7 – UE

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

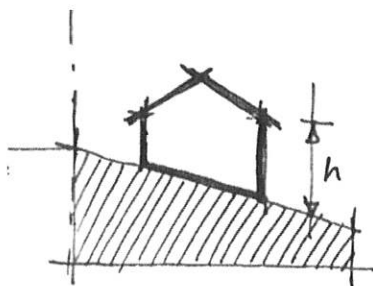
ARTICLE 8 – UE

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **7,00 mètres à l'égout**

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 9 – UE

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(Immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)

Règles générales

La démolition totale des **immeubles** est soumise à permis de démolir

La démolition de certaines parties pourra être autorisée sous réserve de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification de l'édifice principal objet de la protection.

Les murs anciens constitués de moellons et pierres sont à conserver et restaurer, en conservant les parements apparents. Les accès seront possibles ponctuellement.

FACADES

Les parements (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

Les menuiseries.

Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux) bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

TOITURES

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.

Les toitures de tuiles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

Les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et dimension.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes à usage d'habitation (en dehors des annexes)

Règles générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

Les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

FACADES

La maçonnerie doit être enduite.

Les bardages sont autorisés

TOITURES

Lorsqu'elles sont en pente les toitures seront comprises entre 28 et 35% et seront recouvertes de tuiles de terre cuite type vieilli.

COULEURS

Les volets seront de la couleur de la charpente

Le blanc pour les volets roulants pourra être interdit s'il conduit à produire une façade blanche volets clos, sans perception des ouvertures.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures devront être perméables à l'eau et permettre la circulation de la petite faune avec une maille adaptée.

- clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.80 mètres, composée de :

- Clôtures grillagée ou végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

- murs pleins enduits ton pierre ou moellons ne peuvent excéder 1.50 mètres de haut
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- mur bahut ton pierre dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre et qui sera surmonté d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

Portails :

Ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture contigüe et ne devront pas être totalement pleins.

Zone UE

OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes (gaz liquéfié, mazout), ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Même principe pour les ouvrages en lien avec les énergies renouvelables.

ANNEXES

Leurs matériaux et couleurs doivent rester dans les éléments listés pour les habitations. Leur aspect pourra alors s'apparenter à celui de l'habitation dont elles dépendent (matériaux et couleurs assorties) mais pourront également faire appel à des matériaux différents comme le bois notamment.

Ces bâtiments doivent être intégrés et rester discrets dans le paysage proche et lointain.

ARTICLE 10 – UE

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur ne devront pas porter atteinte à la composition de l'immeuble ou altérer ou faire disparaître les éléments architecturaux caractéristiques.

La pose des éléments techniques tels que capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, des appareils de climatisation, pompes à chaleur, et des extracteurs en façade sur balcon, en appui de fenêtre, toiture, visibles de l'espace public, pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – UE

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS

Les **éléments du paysage arborés** (arbres remarquables, haies, alignements d'arbres, boisements) identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19 ou L151-23** du Code de l'Urbanisme sont à conserver ou à créer. Une attention particulière sera portée aux arbres de haute tige et dont la circonférence est supérieure à 30 cm. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. Des replantations d'essences locales doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets supprimés.

Les **autres éléments du paysage non arborés** identifiés au plan de zonage en application de l'article **L.151-19 ou L151-23** du Code de l'Urbanisme sont à préserver et à mettre en valeur, et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante l'élément de paysage s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Ces plantations devront être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, tout en respectant les besoins physiologiques des arbres pour leur enracinement, croissance et alimentation hydrique.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, www.msa.asso.fr, www.vegetation-en-ville.org

STATIONNEMENT

ARTICLE 12 – UE

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Règles générales Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Zone UE

SECTION 3

EQUIPEMENT ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ARTICLE 13 – UE

CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Un accès aura une largeur minimale de 4m00.

Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement *cohérent et justifié*. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules spécifiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de se retourner aisément et sans danger.

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 14 – UE

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

Dans le **secteur** couvert par la trame correspondant au **risque « Effondrement de carrières abandonnées »** il pourra être imposé des prescriptions spéciales pour limiter le risque.

Un dispositif de rétention des eaux pluviales communes doit être prévu pour tout projet d'aménagement dense. Toute zone nouvellement aménagée et permettant le **stationnement regroupé de plus de 10 véhicules**, doit être équipée d'un débordement/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 15 – UE**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement et constructions autorisées (en dehors des annexes), il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit. D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.