

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

UE : La zone UE est une zone urbanisée, à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de la ville (Stade de rugby, MFR, Complexe sportif, Lycée de Vigny, Lycée Jeanne d'Arc, Lycée Thérèse Planiol, Collège Georges Besse, site pour la gare routière, services municipaux, site hospitalier de Puygibault, internat de l'établissement Saint-Denis...)

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UE : permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UE, toutes les occupations du sol et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont autorisées, sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les constructions, installations et aménagements, à vocation de logement, sous réserve :
 - d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - ou de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration,
- Les constructions, installations et aménagement à destination d'hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils soient complémentaires au fonctionnement de la zone,
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...),
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique, des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...),

Dispositions applicables à la zone UE

- Les aires de stockage et de dépôt, liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone, sous réserve qu'elles jouxtent les constructions et installations à laquelle elles sont liées et sous réserve de leur bonne intégration paysagère,
- Les parcs de stationnement.

UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4 – HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter pour assurer une optimisation de l'usage du foncier, tout en garantissant la sécurité des usagers.

UE5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques, doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

48

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Façades

Les matériaux de façade doivent être choisis, afin de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et afin de s'intégrer dans l'environnement.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture vitrée, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner, à l'ouvrage, un aspect satisfaisant et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Article non réglementé.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives » sont prosrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Dispositions applicables à la zone UE

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m³, réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés, derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque, continuité de la construction principale.