

# CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics, etc.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UE, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

## VOCATION DE LA ZONE UE

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions\* futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments\* de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

## 1 / DESTINATIONS\* DES CONSTRUCTIONS\* ET USAGE DES SOLS

**Les constructions\* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UE définies ci-après.**

### ARTICLE UE-1

**Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités**

Dans la zone UE sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions\*, ouvrages et travaux relevant des destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

- exploitation agricole et forestière\* ;
- habitation\*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce et activités de service\* ;
- dans la destination\* « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire\* » :

- > Industrie\*,
- > Entrepôt\*,
- > Bureaux\*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement\* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol\* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions\* relatives à la sous-destination\* commerce\* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination\* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravanning.

## ARTICLE UE-2

### Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UE sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

#### 2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS\* DES CONSTRUCTIONS\* ET INSTALLATIONS

Les constructions\* autorisées en UE sont celles issues de la destination\* « 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\* sous réserve de la recherche d'une intégration au site ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale\* ;
- salles d'art et de spectacles\* ;
- équipements sportifs\* ;
- autres équipements recevant du public\*.

Sont également autorisés : les centres de congrès et d'exposition\*.

#### Les constructions\* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les constructions\* à usage d'habitation\* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment\*.

#### 2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - > les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - > les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

#### 2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

#### 2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

##### 2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

##### 2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

## 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

La présente partie définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur\* et emprise au sol\* maximales des constructions\*), les règles d'implantation, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction\* et d'aménagement\*, le règlement précise ainsi :

- la hauteur\* maximale autorisée des constructions\* (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel\* existant avant travaux ;
- l'emprise au sol\* maximale des constructions\* (ES), qui correspond à la projection verticale du volume de la construction\* ;

- les modalités d'implantation et d'insertion des constructions\* par rapport aux voies ou emprises publiques\* ;
- les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives\* (R) qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction\* et le point le plus proche de la limite séparative\* ;
- les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions\* ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope\*) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette\* du projet ;
- les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement en fonction de l'importance et de la destination\* des constructions\*.

### ARTICLE UE-3

#### Volumétrie et emprise des constructions\*

##### 3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

##### 3.2. EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS\*

Sans objet.

### ARTICLE UE-4

#### Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### 4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES\*

###### 4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics\*.

###### 4.1.2 Dispositions particulières

L'implantation des nouvelles constructions\* doit chercher une harmonie d'implantation avec les constructions\* voisines existantes. Une implantation pourra être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

##### 4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions\* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives\* ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives\* et ce dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les limites séparatives\* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques\*.

##### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

##### 4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

###### 4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur\* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur\* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie\*, d'un grillage ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade\* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques\* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur\*, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur\* n'excèdera pas celle du mur existant ;
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie\*, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur\* ;
- soit de haies vives d'essences diversifiées (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur\* de 2 mètres.

###### 4.4.2 Clôtures en limite séparative\*

La hauteur\* des clôtures en limites séparatives\* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative\* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur\* de 2 mètres.

##### 4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

### ARTICLE UE-5

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*

##### 5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE\*

L'aménagement\* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope\* de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

##### 5.2. ASPECT QUALITATIF

Les espaces libres\* aux abords de la construction\* doivent être traités avec un soin particulier afin de

participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction\* (emprise, hauteurs\* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions\* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres\* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions\* ;
- de la composition des espaces libres\* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements\* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres\*.

Lors de travaux de réhabilitation\* ou d'extension\* sur des constructions existantes\*, la qualité des espaces libres\* doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre\* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l'OAP Paysage et TVB, pièce n°3.1.2).

Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

#### Traitement des aires de stationnement :

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

#### **Pour les opérations d'ensemble\* :**

En outre, pour les opérations d'ensemble\*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysager(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre\*...

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble\*.

### **ARTICLE UE-6** **Stationnement**

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

## 3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### ARTICLE UE-7

#### Conditions d'accès\* au terrain d'assiette\* de la construction\*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

### ARTICLE UE-8

#### Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

### ARTICLE UE-9

#### Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

##### 9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

##### 9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

##### 9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

##### 9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

##### 9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

