

ZONE UE

La zone UE-comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation-présentées dans le dossier du PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans les OAP.

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

UE I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne

UE I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans toute la zone

- Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Dans le secteur UEb

- Les constructions destinées au commerce à condition qu'il s'agisse de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes sans changement de destination.

UE I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions au présent article
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières
- Les aires d'accueil des gens du voyage

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
- L'entreposage de matériel
- Les affouillements et exhaussements de sol

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents sous réserve d'être compatible avec la présence de réseaux souterrains.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des aires de manœuvre, d'aires de jeux et de loisirs, seront en pleine terre sur 50 % minimum de leur superficie et plantés, à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de recul prévues seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dans les périmètres des OAP 6, 7 et 8

Les espaces paysagers figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement protégés et préservés en pleine terre.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement.

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UE-I.1, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

II.1.2 – Aspect extérieur

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Des matériaux bruts, pérennes et caractéristiques du style briard sont à favoriser, par exemple : briques, terre cuite/céramique, pierres, bois...

Toute matérialité brillante ou réfléchissante est déconseillée.

Une palette de teintes naturelles claires et un langage architectural sobre et minimal sont à privilégier ; un panel trop riche et différencié de matériaux est à éviter.

De manière générale, le dimensionnement des baies évitera une architecture trop fermée ; cette même exigence s'attachant également à l'écriture des rez-de-chaussée.

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de bâtiments doivent être traités avec le même soin.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Percées visuelles

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur sombre visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Dans la zone UEa

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 m ;
- Soit en retrait d'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul au moins égale à 4 m.

Dans la zone UEb

Les constructions s'implanteront en retrait d'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul au moins égale à 10 mètres.

Dans toute la zone

En cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 60 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A 104.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Dans les périmètres des OAP 6, 7, et 8

Les principes d'implantation ou de retrait définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Pour les OAP 7 et 8

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant une marge de recul au moins égale à 4 m.

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 m.

Par rapport aux limites séparatives constituées par les espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront à l'alignement sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 2 mètres.

Dans les périmètres des OAP 6, 7 et 8

Les principes d'implantation ou de retrait définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

Dans le périmètre de l'OAP 6

Le retrait sera au moins à 4 m.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera la distance $L=H/2$ avec un minimum de 6 m.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 m. Pour des raisons de sécurité, un rehaussement pourra être accepté.

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

En limite séparative

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée.

Dispositions diverses

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie ou en serrurerie.

Dans les périmètres des OAP 6, 7, et 8

Il n'est pas fixé de règle.

UE II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains, pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée, par rapport au terrain naturel tel que prévue initialement dans le règlement du PLU, pourra être augmentée de 4 mètres environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m ; cette règle s'applique, entre autres, aux pylônes et aux antennes relais de téléphonie mobile. (...)

Cette règle est portée à 45m pour les bâtiments relevant d'un service public d'intérêt collectif en lien avec la collecte, le traitement et la valorisation énergétique des déchets.

La hauteur maximale des silos est fixée à 25 m.

II.2.2 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE II.3 – Stationnement

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

L'ensemble des places de stationnement seront réalisées sur l'emprise foncière de l'opération.

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Commerces et activités

- Une place de stationnement automobile pour le personnel pour 100 m² de surface de plancher. Et une place pour 75 m² pour les clientèles visiteurs.

Bureaux

- Une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

UE III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les périmètres des OAP n°6, 7, 8 et 9 délimités sur les documents graphiques du règlement :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

UE III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha.

La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets accessible depuis la voie publique.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.