

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

Cette zone est vouée aux activités économiques (industrie, artisanat, commerce, bureau). Elle comprend **cinq** secteurs :

– **UEa :**

Ce secteur correspond à la Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) du Haut Villé, créée le 15 mars 1999. Ce secteur est destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux, ainsi qu'à l'aménagement d'un parc urbain et de ses équipements connexes.

Au sein de ce secteur **UEa**, la répartition des activités et des équipements se fait entre quatre sous-secteurs :

- le sous-secteur « **LA** » Logistique et Activités affecté aux :
 - activités industrielles, artisanales
 - entrepôts,
 - bureaux.
- le sous-secteur « **A** » Activités affecté aux :
 - activités industrielles, artisanales
 - bureaux.
- le sous- secteur « **AT** » Activités et Tertiaire affecté aux :
 - activités artisanales
 - bureaux,
 - commerces dès lors qu'ils sont liés à l'activité principale.
- le sous- secteur « **C** » affecté aux :
 - commerces
 - activités industrielles, artisanales
 - bureaux.

– **UEb :**

Ce secteur correspond à des zones d'activités à dominante industrielle dont les aménagements sont déjà anciens (ZI n°1, ZI n°2, Avelon, Spontex,...) et aussi plus récents (Vatine, Champs Dolents,...). Il comprend deux sous secteurs :

- **UEb1** correspondant à une partie de la zone des Champs Dolents
- **UEb2** correspondant à un terrain situé rue Antonio De Hojas (à proximité du giratoire d'accès au Parc Marcel Dassault)

– **UEc :**

Ce secteur correspond à des zones d'activités légères à dominante commerciale (Z.A.C de Ther, Saint-Lazare, la Marette...). Il comprend un sous secteur **UEc1** correspondant à une partie de terrain situé entre les avenues Montaigne et Kennedy et un sous secteur **UEc2** situé le long de l'avenue Kennedy.

– **UEag :**

Le secteur correspond au site et aux alentours immédiats de la Chambre d'Agriculture et de l'Institut Polytechnique Lasalle. Ce secteur est voué à accueillir des constructions et installations liées aux activités agricoles et para-agricoles ainsi que les activités économiques, centre de formations et unités de recherche notamment dans le cadre du développement du pôle de compétitivité agroressources.

- **UEh :**
Ce secteur correspond au site Adoma, à l'angle des avenues Blaise Pascal et Montaigne.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1.1. Dans toute la zone UE

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- les constructions, installations et aménagements non autorisées par des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6 du P.L.U.) :
 - dans les secteurs concernés par le P.P.R.i.
 - dans les périmètres définis dans les arrêtés d'autorisation d'exploitation des installations classées concernées
 - relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel telle que définie dans l'arrêté préfectoral du 12 02 2018
- les constructions non autorisées par le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport (P.E.B.) dans les secteurs concernés par ce document (cf. annexe du P.L.U.)
- l'aménagement de terrains de camping (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme), le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (visés aux articles R.421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- l'aménagement de terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L.444-1 du Code de l'Urbanisme)
- les garages de caravanes à ciel ouvert (visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- les parcs d'attraction (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

1.2. En plus, en UEag

- l'hébergement hôtelier

1.3. En plus, en UEb1

- le commerce de détail

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE 1 sont autorisées. Toutefois, sont admis sous condition :

2.1. En zone UE

- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée à l'activité ou à l'équipement autorisé ou nécessaire à leur

fonctionnement (logements de fonction...) et dans la mesure où ces logements sont intégrés dans les bâtiments d'activités excepté en UEag

- les affouillements ou exhaussements du sol (visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme) sous réserve :
 - qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement)
 - ou qu'ils soient rendus nécessaires par la mise en œuvre du P.P.R.i.
 - ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres
 - ou qu'ils soient nécessaires à la recherche ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. En plus, en secteurs UEa, UEb, UEb1, UEb2, UEc, UEc1, UEc2

- les activités soumises au régime d'une autorisation au titre des installations classées et qui sont susceptibles d'engendrer des risques d'incendie ou d'explosion sous réserve qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de la limite de toute zone dont l'affectation dominante est l'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des activités soumises avant approbation du P.L.U. au régime d'une autorisation au titre des installations classées.

2.3. En plus, en secteur UEa

- en sous-secteur « LA » :
 - les locaux commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 5 % de la surface de plancher réalisée
- en sous-secteur « A » :
 - les entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale et dans la limite de 20 % de la surface de plancher réalisée
 - les locaux commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 10 % de la surface de plancher réalisée
- en sous-secteur « AT » :
 - les entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale et dans la limite de 10 % de la surface de plancher réalisée
 - les locaux commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 20 % de la surface de plancher réalisée
- en sous-secteur « C » :
 - les entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale

2.4. En plus, en secteur UEag

- les constructions (bureaux, activités industrielles et artisanales, entrepôts, commerces...) dans la mesure où elles sont directement liées :
 - aux constructions existantes (Institut Lasalle, Chambre d'Agriculture)

- au développement du pôle de compétitivité agroressources (activités économique, centres de formations, unités de recherche...)
- les constructions dans la mesure où elles sont nécessaires aux activités agricoles (telles que définies à l'article L.311-1 du Code Rural)
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'il s'agit du logement des personnes dont la présence est directement liée aux constructions autorisées dans la zone
- les locaux commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale autorisée sur la zone dans la limite de 20 % de la surface de plancher réalisée
- les installations classées au titre de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont directement liées aux activités para-agricoles

2.5. En plus, en secteur UEh :

- *les constructions à usage d'habitation.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. En zone UE

3.1.1. Définition

L'accès

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La voie

La voie permet la desserte d'au moins deux propriétés.

3.1.2. Règle générale

Les accès et les voies (publiques ou privées) destinées à la circulation des véhicules doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions édifiées ou envisagées et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés.

Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux exigences de la sécurité appréciée notamment par rapport à la position des accès, à leur configuration ainsi qu'à la nature et à l'intensité du trafic. En particulier, lorsque ce terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier les espaces publics et d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des personnes.

Pour des raisons de sécurité, un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé aux portails d'accès « véhicules ».

A l'exception des sous secteurs **UEc1 et UEc2**, les accès sur l'avenue Kennedy, la RD 901 (contournement nord), la RD 938 doivent se faire à partir de voies nouvelles ou existantes. Aucun accès direct n'est donc autorisé sur ces avenues, à l'exception des stations services qui peuvent faire l'objet d'autorisations spécifiques.

En sous secteur UEc1 et UEc2 :

- sont autorisés les accès entrants depuis l'avenue Kennedy sous réserve de se faire par le biais d'une bretelle d'accès
- sont interdits les accès sortants sur l'avenue Kennedy »

Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une largeur d'emprise totale d'au moins 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique et destinées à la desserte principale des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...), de faire aisément demi-tour.

3.3. Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

3.2. En plus, en secteur UEa

Accès

Les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages à moins de 15 mètres des amorces de ces ouvrages.

Les portails d'accès poids-lourds devront être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas d'opérations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les différents réseaux et branchements doivent être réalisés en souterrain.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le réseau d'eau potable ne peut en aucun cas couvrir la défense incendie des constructions industrielles et commerciales présentant des risques spécifiques. Le pétitionnaire devra alors réaliser sur sa parcelle les équipements nécessaires (forage, bassin, réservoir etc...) préconisés par le Service Incendie.

4.2. Eaux usées

Le réseau d'assainissement de la Ville de Beauvais est de type séparatif, ce qui induit une séparation totale des eaux usées et des eaux pluviales.

Le rejet des eaux usées vers le réseau collecteur des eaux pluviales, et inversement, est interdit.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le code de l'urbanisme. Les rejets d'eaux usées autres que domestiques sont soumis à une autorisation spéciale de déversement ou une convention spéciale de déversements délivrés par la collectivité. Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent respecter le règlement d'assainissement de l'agglomération.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques au collecteur public est subordonné à une autorisation préalable pouvant être complétée le cas échéant par la signature d'une convention de rejet.

Il pourra notamment être imposé un pré-traitement des effluents.

4.3. Eaux pluviales

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour ce faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre d'opération d'ensemble (Z.A.C., lotissements ou opérations groupées), lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

L'infiltration doit être prévue en distinguant :

- les eaux de toiture qui sont infiltrées directement sans prétraitement préalable
- les eaux de chaussées et parkings qui doivent être préalablement traitées par débourbeur-séparateur d'hydrocarbures avant infiltration.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique). Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve technique de l'impossibilité d'une gestion à la parcelle.

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue

- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids-lourds.

4.4. Réseaux électriques et téléphoniques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité. La desserte en énergie électrique et la desserte téléphonique doivent être aménagées en souterrain à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Définition de l'alignement

L'alignement à prendre en compte est :

- la limite d'emprise des voies (bande de roulement et accotements) publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique routière, existantes ou à créer ou lorsqu'ils existent :
- la limite d'emprise d'un emplacement réservé destiné à la création ou à l'élargissement d'une voie
- l'alignement déterminé par un plan d'alignement.

6.2. Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- en secteurs **UEb**, **UEb1**, **UEc**, **UEc1**, **UEc2**, **Ueag**, **UEh** avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement
- en secteur **UEb2**, à l'alignement ou avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement
- en secteur **UEa** :
 - avec un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement
 - et en « **AT** » et en « **C** », avec un retrait maximal de 20 mètres par rapport à l'alignement pour les façades donnant sur l'avenue du Beauvaisis
 - en « **Lab** », avec un recul d'au moins 20 m par rapport à l'alignement de l'avenue du Beauvaisis

6.3. Dispositions particulières

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- 25 mètres par rapport à l'alignement :
 - de l'A16 et d'au moins 15 m par rapport à l'alignement des bretelles d'accès
 - de la RD 901 (contournement nord) et d'au moins 15 m par rapport à l'alignement des bretelles d'accès

- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 938.
- 15 mètres par rapport à l'alignement des avenues Mermoz, Allende et Kennedy (excepté en sous secteur **UEc1**)
- 6 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Kennedy en secteur **UEc1**

Les aires de stationnement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement :

- de la RD 901 (contournement nord) et de ses bretelles d'accès
- de la RD 938

Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- les postes de gardien
- la modification, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées au présent article
- des éléments ou installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, emmarchements, balcons...)
- les ouvrages techniques (tels que transformateurs, compresseurs, armoires électriques...)
- des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment à l'angle de deux rues, redents d'une longueur inférieure à 1/4 de la longueur de la façade sur rue...)
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Règle générale

La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être d'au moins 6 mètres.

7.2. Dispositions particulières

- Cette distance est portée à :
 - 3 mètres de la limite séparative pour les postes de gardien avec ou sans logement
 - 30 mètres de la limite des bois. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², une seule fois après l'approbation du P.L.U.
 - 6 mètres de la limite des secteurs boisés identifiés comme éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 tels qu'ils sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. Cette

disposition ne s'applique pas pour les extensions et les bâtiments annexes, d'une emprise au sol de moins de 20 m², une seule fois après l'approbation du P.L.U.

- 4 mètres des berges des cours d'eau "l'Avelon", "le Wage", "le Thérain" et ses bras dérivés (rivières de Saint-Just et de Saint-Quentin) et 2 mètres des autres cours d'eau
 - 2 mètres de la limite du domaine public ferroviaire tout en respectant cette marge de recul par rapport à la limite légale du chemin de fer conformément à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations directement liées à l'exploitation ferroviaire.
- Dans le cas de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (tel que défini à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme), les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.
 - Des implantations différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :
 - les travaux qui sont sans effet sur l'implantation d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
 - les ouvrages techniques (tels que transformateurs, compresseurs, armoires électriques, ...)
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
 - les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Règle générale

Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

8.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).
- des ouvrages techniques (tels que compresseurs, armoires électriques, escaliers de secours...)

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de tout point du bâtiment.

9.2. Règle générale

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain sauf en UEa « AT » où l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

9.3. Dispositions particulières

L'emprise au sol ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux activités agricoles (telles que définie à l'article L.311-1 du Code Rural)

Des dispositions différentes de celles fixées au présent article peuvent être admises pour :

- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation d'une construction existante non conforme à la règle fixée ci-dessus, ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre (dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. En zone UE excepté en UEa

10.1.1. Définition de la hauteur

La hauteur fixée au présent article est mesurée de la façon suivante :

- d'une part :
 - à partir du niveau du terrain naturel avant travaux
 - ou dans les zones soumises au risque d'inondation, à partir de la cote de référence des plus hautes eaux définies dans le P.P.R.i..
- d'autre part :
 - jusqu'à l'égout du toit
 - ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse
 - ou jusqu'à la ligne de bris en cas de toiture à la Mansart
 - ou au bord du toit des lucarnes dès lors que leur longueur cumulée dépasse la moitié de la longueur de la façade qui les supporte

Les « attiques » sont considérés comme combles s'ils s'inscrivent en tout point dans un profil à 45 °.

10.1.2. Règle générale

La règle de hauteur est applicable à toute construction.

La hauteur est limitée comme suit :

- en **UEb, UEb1, UEb2, Ueh** : 13 mètres, nonobstant toute disposition contraire applicable dans les périmètres des servitudes relatives aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres exploités par l'Etat PT2 (cf annexe 6 du PLU)
- en **UEc, UEc1, UEc2** : 10 mètres
- en **UEag** : la hauteur (H) des constructions :
 - doit être inférieure ou égale à la distance (D) comptée horizontalement séparant tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ($H \leq D$)
 - et
 - est limitée à 10 mètres.
Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les constructions nécessaires aux activités agricoles (telles que définies à l'article L.311-1 du Code Rural)

10.1.3. Dispositions particulières

Un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour :

- l'adaptation au sol due à une dénivellation du terrain dans la limite de 5 %.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les hauteurs absolues précédemment citées pourront être augmentées au maximum de 3 mètres.
- des ouvrages et locaux techniques (machinerie-cage d'ascenseur, gaine technique, colonne d'aération, cheminée, chaufferie, silos, centrales à béton...)
- les travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du présent article ou qui ont pour objet d'en améliorer la conformité
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dans les conditions fixées par l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme
- les travaux (constructions, ouvrages, ...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie ou à l'exploitation ferroviaire ou aux déchets ou aux réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, téléphone y compris téléphonie mobile, télédiffusion, assainissement...).

10.2. En secteur UEa

10.2.1. Définition de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est :

- considérée au sommet de l'acrotère ou au faîtage du toit, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise (cheminée, antenne,...)
- calculée en tout point du bâtiment par rapport à l'altimétrie des voies de desserte des lots au droit du bâtiment.

10.2.2. Règle générale

Les hauteurs maximales sont :

- en « **A** » et en « **C** » : 13 mètres

- en « **AT** » : 13 mètres limitée à R + 3 (un rez de chaussée surmonté de trois niveaux) pour les bâtiments à usage de bureaux

En « **LA** » : la hauteur de tout point de la construction doit être inférieure à sa distance à la limite séparative ($H \leq L$). De plus, elle ne peut excéder :

- en « **LAa** » : 18 mètres.
- en « **LAB** » : 15 mètres

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Conformément à l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, les constructions ainsi que les installations à édifier ou à modifier ne doivent pas par :

- leur situation,
- ou leur architecture
- ou leurs dimensions
- ou leur aspect extérieur

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.

(Selon la jurisprudence, cette disposition s'applique également aux bâtiments annexes, aux extensions des constructions existantes).

11.1. Dans toute la zone UE

Les constructions situées à proximité des axes à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) doivent être conçues pour que leurs façades vues de ces voies soient traitées avec le même soin que les façades principales tant au regard des matériaux employés que de leur intégration dans le site.

Antennes

Les antennes paraboliques visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisées qu'à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant. Elles seront de même teinte que le matériau situé à l'arrière plan.

Clôtures (hors secteur UEag)

Les clôtures seront en treillis soudé à mailles rectangulaires plastifiées vert.

Leur hauteur sera de 1,80 mètre sans redent.

Elles ne pourront pas comporter de parties pleines de plus de 0,20 m de hauteur hors sol.

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie à feuillage persistant à l'exception des Thuya.

Divers

Les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale, des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

11.2. En plus, en secteur UEa

Toitures

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieures à 10 degrés). Dans tous les cas, elles seront dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments ou des éléments de bâtiments de surface de plancher inférieure à 500 m² des toitures apparentes sont autorisées. Les pentes seront alors inférieures à 30 degrés.

Matériaux

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions une unité des matériaux est recherchée.

Seuls sont admis pour les façades :

- les matériaux tels que la brique, le béton blanc ou gris homogène en finition et teinte
- les bardages métalliques
- les façades d'éléments verriers
- les clins et bardages bois, couleur naturelle.

Couleurs

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont interdits.

La coloration des façades de bardage métallique sera :

- en « LA » : blanc, gris aluminium, vert foncé, gris clair, gris foncé
- en « A » : blanc, gris clair, gris foncé
- en « AT » : blanc, gris métallisé

La couleur des toitures sera :

- en « LA » : gris
- en « A » : gris foncé, brun foncé
- en « AT » : gris

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures végétales et aux panneaux solaires.

Clôtures

Les entrées devront être marquées par un muret de briques de 1,80 mètre de hauteur et de longueur comprise entre 5 et 10 m de part et d'autre de l'accès.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloués :

- largeur 2,35 m / longueur 5 m / dégagement 6 m
- ou
- largeur 2,50 m / longueur 5 m / dégagement 5 m.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus au présent règlement, sont celles définies pour les établissements les plus directement assimilables.

Lorsqu'une opération présente plusieurs types d'affectation, les normes de stationnement s'appliquent à chacun d'eux dans la catégorie la plus directement assimilable.

Toute tranche entamée de plus de 1/5 de sa valeur unitaire impose la réalisation d'une place de stationnement.

12.2. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il est exigé au minimum :

12.2.1. En zone UE hors sous secteur UEh

- pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher
- pour les locaux à usage artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher
- pour les établissements industriels :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- pour les entrepôts :
1 place de stationnement par tranche de 350 m² de surface de plancher
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions inférieures à 25 m² de surface de plancher une fois après l'approbation du P.L.U..
- pour les hébergements hôteliers :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
non réglementé.

A ces emplacements doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

12.2.2. En plus en secteur UEag

- pour les résidences universitaires :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

12.2.3. En plus en secteur UEh

- *non réglementé*

12.3. Formules de compensation

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération tout ou partie du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager simultanément sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement), les

surfaces de stationnement qui lui font défaut, et à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés

Les espaces boisés à protéger identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertoriés sur le plan de zonage du PLU, sont soumis aux dispositions suivantes :

tout arbre de haute tige qui y est abattu, doit être remplacé, sur le site, par un élément de circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1 mètre du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

13.2. Espaces libres

10 % au moins de la surface globale du terrain devra être végétalisée (plantée ou engazonnée).

Le long des limites de propriété, une bande d'une largeur d'au moins 1,5 mètre devra être plantée d'arbres ou d'arbustes ou d'une haie arborée (hors accès).

Les dalles de béton perforées (type "evergreen") ne sont pas comptabilisées dans la surface végétalisée.

Les espaces restés libres après implantation des constructions ainsi que les bassins de rétention d'eaux pluviales doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aménagements paysagers doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

L'aménagement paysager des espaces situés entre le bâti et l'emprise de la voie (c'est-à-dire dans la marge de recul) doit être particulièrement soigné, notamment pour les constructions situées le long des voies à grande circulation (RD 901, RD 931, RD 981, RD 1001, autoroute A 16 et ses bretelles d'accès) afin que cet espace accompagne harmonieusement la façade de la construction et participe à l'intégration de la construction dans le site.

13.3. Plantations

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée (érables, tilleuls, marronniers, ...).

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 50 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.

Les dépôts et citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou être masquées par un rideau de plantation à feuillage persistant.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure.

SECTION III - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES, ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

ARTICLE UE 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il est demandé aux parcs d'activités présents et futurs de prendre en compte l'environnement (par exemple avec des démarches du type HQE, AEU,...), et d'engager une réflexion sur la qualité paysagère, architecturale et urbaine.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

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