

ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA est une zone destinée à l'accueil des activités artisanales, commerciales ou industrielles. Elle peut également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.

Article UA 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles

2- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.

3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

Constructions existantes

4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant, y compris les logements existants dans la zone ainsi que les annexes liés à ces logements ;

5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

7- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités autorisées dans la zone.

8- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seuls les articles UA 6 et UA 7 s'appliquent.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de minimal de 1 m par rapport à l'alignement.

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait de minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **70 %** de la surface du terrain.

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits. Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.

1.3. Couvertures, toitures

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

Les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées de couleur verte pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,3 m de hauteur.

Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE UA 12

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

2.1 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

- Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants:

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m², un emplacement par tranche complète de 60 m².

(à titre d'exemple : surface de plancher de 180 m² : 3 emplacements)

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

3- les haies et clôtures végétales

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Les haies mono spécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes seront interdites.

Article UA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.