

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Le secteur UA correspond aux espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques.

C'est un secteur destiné aux activités économiques de bureaux, d'artisanats, de commerces, d'entrepôts et d'industries. La construction de locaux à destination d'habitation y est interdite.

La zone UA comprend les sous-secteurs d'activités spécifiques suivants :

- « UAa » : destiné aux activités à vocation artisanale et commerciale du lotissement « Le Verger »
- « UAb » : destiné aux activités économiques de la zone d'activités du « Rocher de l'Oilinière »
- « UAi » : destiné à l'accueil du Parc d'Activité de la Huperie
- « UAs » : destiné aux activités, équipements, constructions et installations en lien avec l'aire de service de la Route Nationale 157.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS

UA - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Nouvelles constructions				Extensions et annexes				Changements de destination			
		UAa	UAb	UAi	UAs	UAa	UAb	UAi	UAs	UAa	UAb	UAi	UAs
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles												
	Exploitations forestières												
Habitations	Logements												
	Hébergements												
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail												
	Restauration												
	Commerces de gros												
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle												
	Hébergements hôtelier et touristique												
	Cinéma												
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés												
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés												
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale												
	Salles d'art et de spectacles												
	Equipements sportifs												
	Autres ERP												
	Industries												
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôts												
	Bureaux												
	Centres de congrès et d'exposition												

Légende :

- Destinations interdites
- Destinations autorisées sous conditions

UA – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans les sous-secteurs UA :

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activité autorisé dans le secteur.

UA – ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans le sous-secteur UAa :

Sont admises **les nouvelles constructions, les extensions* des constructions existantes*, et les changements de destination**, ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, commerce de gros et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
 - o Que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances,
 - o De ne pas dépasser 1 000m² de surface de plancher par bâtiment,
- Bureaux* dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

Dans le sous-secteur UAb :

Sont admises **les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes*, et les changements de destination**, ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Commerces de gros, à condition :
 - o Que l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou générateur de nuisances,
 - o De ne pas dépasser 1 000m² de surface plancher par bâtiment,
- Bureaux* dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

Dans le sous-secteur UAs :

Sont admises **les nouvelles constructions, les extensions mesurées* des constructions existantes*, et les changements de destination**, ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Bureaux* dès lors qu'ils sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

UA – 2.2 Types d'activités

Sont admis, les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles soient nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone ;
 - o Que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - o Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des installations classées pour la protection de l'environnement* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Les dispositions de l'article 2.1 seront respectées.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Dans le sous-secteur UAa, UAb et UAs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UAI :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 25 mètres. Elle est comptée par rapport à la cote NGF maximale de l'emprise foncière bâtie.

Cette hauteur pourra ponctuellement être portée à 35 mètres par rapport à la cote NGF maximale de l'emprise foncière bâtie. Cette possibilité de majoration de hauteur ne pourra porter que sur une partie du bâtiment calculée dans les conditions suivantes de manière cumulative :

- Dans la limite de 20 % de la surface d'emprise au sol du bâtiment,
- Dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment,
- Dans la limite de 20% du volume total du bâtiment.

UA – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment* doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement*
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement*.

De plus, sauf indications graphiques figurant au plan (loi Barnier), en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de :

- 15 mètres le long de la RD 29 (pour les constructions à vocation d'activités) ;

Dans le sous-secteur UAs :

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 25 mètres de l'axe de la RN 157.

Des dispositions figurant aux dispositions générales précisent les types de constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

Des dispositions spécifiques liées au réseau routier national figurent également aux dispositions générales et sur le plan de zonage.

Implantation le long des autres emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas réglementée.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit sur la limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et au 3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives) peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'un bâtiment existant* ne respectant pas les marges de recul* ou de retrait* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante* ou selon un recul* ou un retrait* supérieur à celui-ci ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage identifiés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; Voir Dispositions Générales ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes que celles mentionnées au 3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) peuvent être autorisées pour les constructions dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies*, la règle s'applique le long de la voie* qui comporte la meilleure unité d'implantation bâtie ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation ;

UA - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture). Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements* existants* (restauration, transformation, extension, ...).

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

4.1.3. Toitures

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés.

4.1.4. Clôtures

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions* et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié une homogénéisation et une simplicité dans le traitement des clôtures.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les matériaux par plaques de type fibrociment, les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuses, parpaings...) sont interdits.

Les clôtures grillagées devront respecter une hauteur maximale totale de 2 mètres.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes), la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâtis identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales.

UA– 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront être en capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

UA- ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...).

Le coefficient d'imperméabilisation défini dans le zonage des eaux pluviales devra être respecté.

UA – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Recommandations paysagères jointes au présent règlement). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Recommandations paysagères jointes au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Dispositions générales).

UA– 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage pluvial et à la charge exclusive du constructeur (voir annexes sanitaires).

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

UA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA – ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie* publique ou privée*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toutefois, plusieurs accès pourront être acceptés selon les flux engendrés par la construction*.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès* et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

UA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès* ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’énergie, d’électricité et d’assainissement

8.1.1. Eau potable

Le raccordement au réseau collectif d’eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*.

Pour des usages domestiques et non potables, l’utilisation d’eau d’une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n’est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d’adduction d’eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l’eau à l’intérieur d’un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d’eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d’eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d’eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d’eau potable.

8.1.2. Énergie

Non réglementé.

8.1.3. Électricité

En dehors des **voies et emprises publiques***, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d’ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

Dans les **opérations d’aménagement d’ensemble***, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l’éclairage public, l’alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

8.1.4. Assainissement

L’assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d’aménagement.

Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d’assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d’assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l’environnement*, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d’assainissement.

L’évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les **nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés** au réseau collectif public d’assainissement (à la charge du constructeur ou de l’aménageur).

Toute parcelle détachée par division d’une parcelle desservie, qui du fait du détachement n’est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l’assainissement collectif, à la charge de l’aménageur ou du constructeur.

UA – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être ou sera exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviales afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation de fourreaux enterrés, suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique), est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, ...) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.