

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua comporte des secteurs « d'alignement d'activités » dans lesquels les Rez-de chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua2.
- d'activité industrielle
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Ua 2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

7 - En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite.

De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 75 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée donnant sur rue. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les surfaces commerciales existantes inférieures à 20m². dans ce cas le changement de destination est autorisé dans le cadre d'un projet d'ensemble de l'immeuble.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions neuves à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m². Cette limite ne s'applique pas aux aménagements de constructions existantes.
- Les annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 45 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol par annexe.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

4- Logettes

Les logettes des réseaux d'eau, gaz, électricité et autres réseaux secs sont intégrés soit dans les constructions soit dans les murs de clôtures.

5 – Locaux communs des ordures ménagères

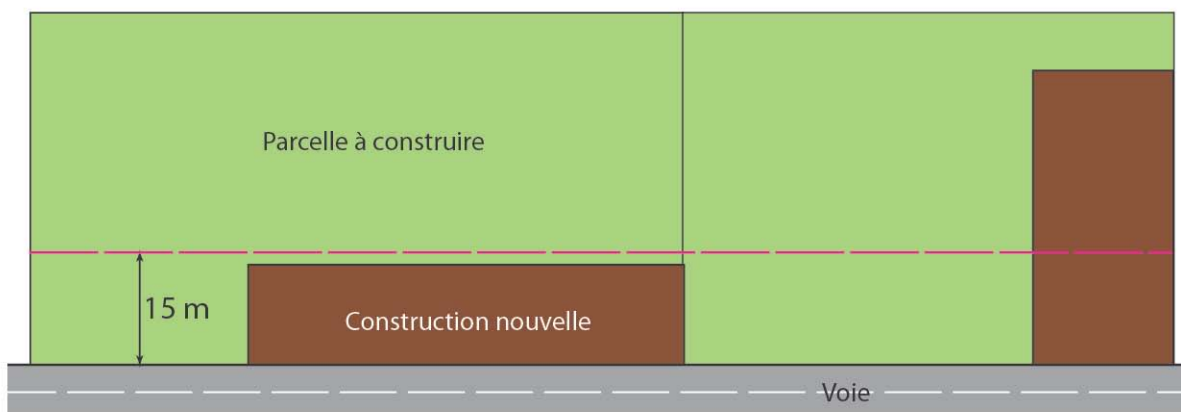
Pour toute opération à partir de 4 logements, l'aménagement devra comprendre en limite de voie publique, un local ou une aire pour les bacs de déchets.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

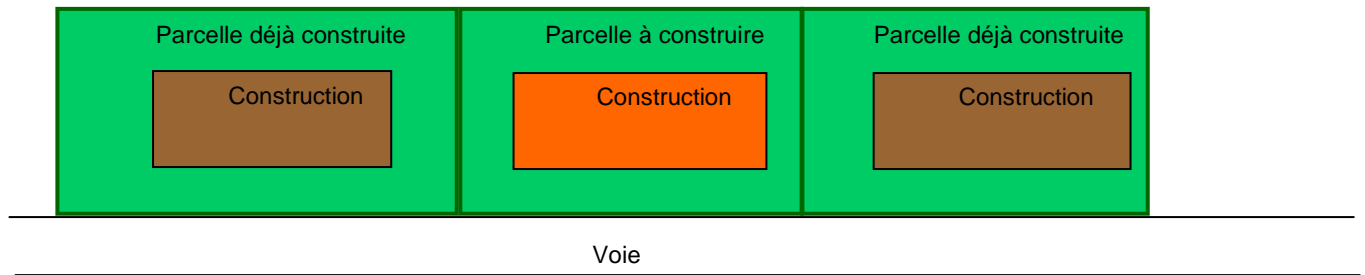
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voie doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,



En cas de double voie, un seul alignement est exigé sur une des voies.

Dans les secteurs où les constructions mitoyennes sont implantées avec un retrait plus important, un retrait peut être admis uniquement pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti par rapport à la voie, avec un retrait minimal de 2m par rapport à l'alignement de la voie.



Les annexes à l'habitation et les piscines s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante située en retrait, celle-ci s'implantera soit à l'alignement soit dans la continuité du bâti existant.

Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie : l'implantation est régie par l'article 7.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

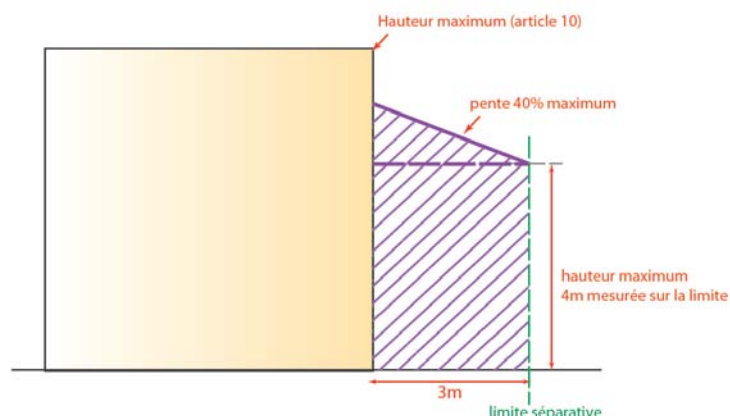
Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 15m à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie.

Si la construction n'est pas implantée sur les deux limites latérales : par rapport à l'autre limite séparative la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3m.

Par rapport aux autres limites séparatives et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15m :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).



- Sinon la construction s'implante avec un retrait : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tous points de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

Les piscines devront respecter un retrait minimal de 1m (mesuré au bord du bassin) par rapport aux limites séparatives.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut ne pourra excéder 12 m dans le cas d'une toiture terrasse et 14 m dans le cas d'une toiture avec pentes.
- Dans le secteur d'orientations d'aménagement du site « Piron » la hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus haut ne pourra excéder 12 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3.50 m

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Il est rappelé que dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123.1.5.§7 il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement, soit :
 La hauteur des constructions devra être équivalente aux constructions adjacentes sur rue sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut. Au-delà d'une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie, les espaces non bâtis en arrière des alignements bâtis identifiés au titre de l'article L 123.1.5.§7, pourront être construits sans dépasser la hauteur des constructions sur rue.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

- **Pour les logements neufs** il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement.
- **En cas de création d'un logement isolé** il est exigé 1 place par logement.
- **En cas de création de logements par réhabilitation ou changement de destination** il est exigé 1 place par logement.
 En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, et sous réserve de l'accord de la collectivité, les conditions de stationnement existantes seront maintenues.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

- **Concernant les constructions à usage d'activités, il est exigé :**

- 1 place pour 25m² de surface de plancher à usage commercial, à partir de 200 m² de surface de plancher commercial ou ensemble commercial.
- 1 place pour 100m² de surface de plancher de bureau,
- 1 place pour 100m² de surface de plancher à usage d'artisanat
- 1 place par unité d'hébergement hôtelier,

De plus pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires avec un minimum de 20m² de surface de plancher dédiés à ce stationnement, ces stationnements devront être intégrés dans le volume de la construction sauf contrainte technique.

Dispositions particulières :

- En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :
- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme (d'une durée minimum de quinze années) dans un parc public de stationnement,

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement de moins de 50 places doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les aires de stationnement de 50 places et plus doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de l'aire de stationnement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 3 logements ou de 3 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 5 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Ua 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Non réglementé

Article Ua 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé