CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques. C'est un secteur déjà urbanisé 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 strictement encadrée.
La zone UA se compose de plusieurs secteurs :

- **Le secteur UAb** à vocation artisanale, d'entrepôt et industrielle (ZA La Beuglais, ZA Loutre). Il se compose d'un **sous-secteur UAb1** où sont uniquement autorisées les extensions des constructions (la Ville-ès-Gars),
- **Le secteur UAc** à vocation artisanale, commerciale et de services (ZA de la Madeleine, supermarché). Il se compose d'un **sous-secteur UAc1** où sont uniquement autorisées les extensions des constructions (le Bouillon) et d'un **sous-secteur UAc2** correspondant au site de flux identifié au SCoT (grande surface commerciale en entrée de ville Est).
- **Le secteur UAf** : destiné à accueillir les constructions à vocation ferroviaire où sont prévus des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, aire de covoiturage, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré (gare Saint-Méloir des Ondes - La Gouesnière)
- **Le secteur UAm** à vocation artisanale, commerciale et de services en lien avec les activités conchylicoles exigeant la proximité immédiate de l'eau (les Nielles)
- **Le secteur UAt** à vocation d'hébergement hôtelier et touristique (activité hôtelière proche de la gare)

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

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

UA – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

<u>Dans toute la zone UA</u>
Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,
- Habitation (y compris les extensions et les annexes), sauf celles destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions dans les conditions définies à l'article 2,
- Cinéma

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

<u>Dans les sous-secteurs Uab1, UAc1 :</u>
Sont interdites toutes nouvelles constructions.

<u>Dans le secteur UAb et le sous-secteur UAb1</u>
Sont également interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Restauration.

<u>Dans le secteur UAc et les sous-secteurs UAc1 et UAc2 :</u>
Sont également interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie.

Dans le secteur UAm
Sont également interdites :
- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie.
- les constructions dont les destinations et sous-destinations ne sont pas directement liées à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau, et qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

Dans le secteur UAf
Sont également interdites :
- Hébergement hôtelier et touristique
- Centre de congrès et d'exposition
- Industrie
- les constructions dont les destinations et sous-destinations ne sont pas directement liées à une activité ferroviaire ou ne nécessitent pas la proximité du réseau ferré, et qui et ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.

Dans le secteur UAt
Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :
- Industrie.
- Artisanat et commerce de détail ;
- Entrepôt
- Commerce de gros.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte aux zones humides. Une expertise complémentaire sera réalisée sur les sites de projet.

Dans toute la zone UA
Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- le stationnement de caravanes isolées quel qu'en soit la durée,
- Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les abris inhérents aux jardins familiaux,
- Les installations de méthanisation,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

Dans toute la zone UA à l'exception du secteur UAb
Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les garages collectifs de caravanes, de campings cars ou de résidences de loisirs

Dans les secteurs UAm et UAt
Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les dépôts de véhicules

Dans toute la zone UA à l'exception du secteur UAc
Sont également interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement

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

Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de l'étang de Sainte-Suzanne :
Les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 15/12/2005 annexé au présent règlement du PLU seront respectées.

UA – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans toute la zone UA

Sont admises sous condition les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur ;
  - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 35 m² ;
  - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
  - qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.

Dans le secteur UAb, en dehors du sous-secteur UAb1

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Artisanat de détail à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- Commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition :
  - qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) ;
  - qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas), dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le secteur.

Dans le sous-secteur UAb1

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Industrie à condition que les extensions des constructions par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

Dans le secteur UAc, en dehors des sous-secteurs UAc1 et UAc2

Sont également admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Habitation à condition qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes :
  - que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 35 m² ;
  - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
  - qu'elles ne compromettent pas les potentialités de renouvellement urbain ultérieures et cohérentes du secteur.

- Entrepôt à condition que :
    - les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
    - d'être directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le secteur.
- Artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher soit inférieure à 300 m² par bâtiment.

Dans le sous-secteur UAc1
Sont également admises les **extensions des constructions existantes** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :
- Artisanat de détail à condition d'être nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- Commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.
- Bureaux dès lors qu'elles sont directement nécessaires et accessoires à une sous-destination autorisée dans le sous-secteur.

Dans le sous-secteur UAc2
Sont également admises les **nouvelles constructions** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :
- Commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que la surface de plancher soit comprise entre 600 et 4 500 m².

Dans le secteur UAm
Sont également admises les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions et installations** liées à une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau à condition que :
    - les aménagements et les constructions soient limités aux besoins liés à l'activité économique ;
    - le projet soit assorti d'une insertion paysagère.

Dans le secteur UAf
Sont également admises, les **extensions des constructions existantes** et les **nouvelles constructions** ayant les destinations et sous-destinations suivantes :
- Bureau et entrepôt liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré.

UA – 2.2 Types d'activités

Dans toute la zone UA
Sont admis les types d'activités suivants :
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
    - que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
    - 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.

Dans le secteur UAb
Sont également admis les types d'activités suivants :
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement à condition que les risques et nuisances fassent l'objet de mesures de prévention,
- les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur UAc et le sous-secteur UAC1
Sont également admis les types d'activités suivants :
- les dépôts de véhicules liés à une activité de garage existante ou autorisée située à proximité immédiate, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans le secteur UAf
Sont également admis les types d'activités suivants :
- les dépôts de véhicules à condition d'être directement liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré et sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site,
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers à condition d'être directement liés à une activité ferroviaire ou qui nécessitent la proximité du réseau ferré et que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

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

Dans le secteur UAm
L'emprise au sol des constructions sera limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs UAb1 et UAc1
L'emprise au sol des constructions sera limitée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

Dans toute la zone UA, à l'exception du secteur UAm :
La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur UAm
La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
- 7 mètres au faîtage
- 5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières
Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :
- En présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAm

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

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UAm

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, tout bâtiment nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.
En outre, les constructions s'implanteront dans le prolongement des constructions existantes

Dans toute la zone

De plus, en dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

N° de RD	Classification	Usage Habitation Hors agglomération	Autres usages Hors agglomération
155	Catégorie D	25 m	25 m
155	Catégorie C	50 m	25 m
76	Catégorie B	100 m	50 m
376	Catégorie C	50 m	25 m
376	Catégorie D	25 m	25 m
2	Catégorie C	50 m	25 m
6	Catégorie D	25 m	25 m
74	Catégorie D	25 m	25 m

Des dispositions figurant aux dispositions générales (TITRE I.CHAPITRE 5, DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION, page 31) précisent les types de construction pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

3.2.2. Limites séparatives

Les nouveaux bâtiments doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non règlementé.

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 (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22) ;
- 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

4.1.1. Principes généraux

Les extensions de bâtiments existants et les annexes détachées de la construction principale seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.
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.
Une simplicité des volumes sera recherchée.

4.1.2. Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.
Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser la lisibilité de la zone et son insertion dans le paysage.
Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée.
Les matériaux réfléchissants ou brillants seront évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.).

4.1.3. Toitures

<u>Dans toute la zone :</u>
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.
Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

<u>Dans toute la zone, sauf dans le secteur UAm :</u>
Les toitures peuvent être à pente(s), en terrasse ou courbe sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
Les toitures avec 4 pans pour les constructions à rez-de-chaussée sont interdites.

<u>Dans le secteur UAm :</u>
Les toitures seront à pentes de couleur foncée.

4.1.4. Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

Les clôtures pleines pourront être refusées pour des raisons de sécurités liées à la visibilité routière.
Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.
Les plaques béton (à l'exception des soubassements de moins de 50 cm), les végétaux artificiels et les parpaings non enduits sont interdits.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

En bordure des espaces libres paysagers et des chemins, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies vives d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public ;
- ou d'un mur en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale.

En bordure des voies et espaces publics, les clôtures éventuelles ne dépasseront pas 1.80 mètres de hauteur maximale. Elles seront composées :

- de haies composées d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe) doublées ou non d'un grillage implanté en retrait et non visible du domaine public,
- ou de murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmontés d'un dispositif à claire voie ou doublés d'une haie vive d'essences locales,

Sur les limites séparatives, les clôtures éventuelles seront constituées par :
La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres et seront constituées par :

- d'une grille occultante ou non, ou d'un grillage de couleur foncée (noir, anthracite, vert foncé), doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (Cf. recommandations paysagères en annexe),
- des murets en pierres ou en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales.

Dispositions spécifiques :
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et à l'artisanat, des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.

En bordure des voies, les clôtures pleines ou supérieures à 1.80 m pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyantes. Sont concernées exclusivement les routes départementales situées hors agglomération.
Une consultation des services de la mairie est obligatoire au préalable de tout dépôt de projet se basant sur cette règle.

4.1.5 Enseignes

La multiplication des enseignes lumineuses, colorées et de toute taille sera proscrite. Sont interdits :

- les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
- les messages lumineux,
- les enseignes en superstructure du bâtiment.

Les enseignes seront implantées sur la façade, sans dépasser l'acrotère. Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment et de la règlementation. La qualité des enseignes devra être recherchée en termes de matériaux.

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

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti 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 (TITRE I.CHAPITRE 2, page 22).

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

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les règlementations énergétiques et environnementales en vigueur.
La mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables est encouragée.

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 de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol, telles que des dalles alvéolées et revêtements drainants pour les espaces de stationnements, des allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres, des terrasses non maçonnées (dalles sur lit de sable, terrasses en lames de bois et ou synthétiques).

Une tranchée drainante pourra être imposée, pour tout projet dont l'imperméabilisation dépasserait 60% de l'emprise de l'unité foncière, si les conditions techniques le permettent. Cette dernière sera implantée entre la conduite collectant les gouttières et la boite de branchements des eaux pluviales. Elle sera aménagée par un drain alimentant un massif drainant (graviers « 20/40 » lavés de 5 ml et 1.5 m de large sur une profondeur de 80 cm). Le drain se prolongera par un trop plein connecté à la boite de branchement pour assurer l'évacuation des volumes d'eau qui ne pourront être infiltrés.

<u>De plus, dans le sous-secteur UAc2</u>
Les surfaces imperméabilisées n'excèderont pas 60% de la surface de l'unité foncière.

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

Des dispositions particulières s'appliquent pour haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et espaces paysagers remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou sur les orientations d'aménagement et de programmation (cf. Dispositions générales).
Les espaces non occupés par des constructions, des espaces de circulation et de stationnement seront végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.
Les plantations réalisées respecteront les listes d'essences préconisées et interdites présentées en annexes du 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).

<u>De plus, dans le sous-secteur UAc2</u>
20% de l'unité foncière du projet doivent être plantés en arbres, arbustes, haies, fleurs. Les surfaces correspondantes peuvent être utilisées par ailleurs à d'autres usages comme le stationnement.
Le traitement des stationnements sera préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer 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. Le branchement sur le réseau existant sur la voie publique sera privilégié si les conditions techniques le permettent.
Les eaux pluviales ne peuvent être en aucun cas évacuées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.
L'aménagement d'une unité foncière doit garantir le libre écoulement gravitaire des eaux de ruissellement en provenance du fond supérieur conformément au L. 240 du Code Civil. Ainsi, les servitudes de réseaux et le maintien des écoulements à ciel ouvert en limite de propriété sont une obligation.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués conformément aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales).
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 immédiate.

UA - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre IV).

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

UA – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

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 déchets.

UA - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.
En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie,...), 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.
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. Energie

Non réglementé.

8.1.3. Electricité

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 et dans le respect du schéma directeur des eaux usées (Voir annexes sanitaires, schéma directeur des 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.
Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

<u>Dispositions particulières</u>

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 d'une desserte en assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

Le projet limitera l'imperméabilisation des sols et assurera en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2). Ainsi, tout nouveau bâtiment et extensions significatives d'un bâtiment existant (supérieur à 50 m^2 d'emprise au sol) générant une surface imperméabilisée totale supérieure à 60 % de l'unité foncière doivent s'accompagner d'un ouvrage permettant de limiter l'imperméabilisation (Cf. article 5).
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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, conformément aux dispositions de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.