ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE UA

La zone **UA** est une zone qui a vocation à accueillir des activités artisanales.

Les établissements industriels lourds, qui nécessitent un niveau d'équipement adapté et des critères d'environnement spécifiques, doivent en être exclus.

Elle comprend les sous-secteurs particuliers suivants :

La zone **UA(p)** qui correspond à la zone du Prée.

La zone **UA(a)** qui correspond à l'entreprise Demarest située au sud de l'agglomération. L'indice ''a'' est mis en place pour signifier qu'il s'agit d'un secteur non raccordable gravitairement au réseau d'assainissement collectif pour laquelle des dispositions spécifiques sont introduites à l'article 4.

La zone **UA(b)** 1 qui correspond à la zone du Ballon 1.

La zone **UA(b)** 2 qui correspond à la zone du Ballon 2.

La zone **UA(b)** 3 qui correspond à la ''Vitrine'' du Ballon.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions communes à l'ensemble des zones UA concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Sont interdits :

- Les travaux, les constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone UE.

UA 1.1 - Marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions générales

UA 1.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des Dispositions générales

UA 1.3- Zones humides :

- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

UA 2.1 - Marges de reculement :

- Voir article 5 des Dispositions générales

UA 2.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Voir article 6 des Dispositions générales

Dispositions communes à l'ensemble des zones UA, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis :

UA 2.3 - Dans les zones UA :

- Les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, tertiaires ou de services.
- Les extensions de constructions existantes.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- 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, notamment concernant l'utilisation de masque végétal ou d'habillage spécifique en harmonie avec le paysage environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les dépôts de matériaux temporaires liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

Dispositions particulières pour la zone UA(p) , UA(a) et UA(b)3 :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, que leurs volumes soient indissociables du bâtiment d'activités (intégré au volume principal), qu'elles soient limitées à 150 m² maximum de surface de plancher et à une par entreprise et sous réserve que la surface de plancher du logement ne soit pas supérieur à la surface de plancher du bâtiment d'activité.

Dispositions particulières pour les zones UA(b)1 et UA(b)2 :

- Pour la zone du Ballon uniquement, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes assurant la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, que leurs volumes soient indissociables du bâtiment d'activités (intégré au volume principal), qu'elles soient limitées à 50 m² de surface de plancher et à une par entreprise.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

UA 3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des bâtiments ou ensemble de bâtiments à desservir.

Dispositions particulières pour la zone UA(b) 2:

- Pour la zone du Ballon 2 : l'accès au parc d'activités se fera par une voie nouvelle, à créer depuis la RD 463. elle rejoindra la voie de desserte desservant le parc d'activités du Ballon 1. La sortie s'effectuera sur la RD 777, actuel accès du parc existant. Les accès aux lots se feront depuis el réseau de voirie mis en place.

UA 3.2 – Desserte en voirie

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

UA 3.3 – Voirie

- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales). Toutefois des accès directs (entrée/sortie) sur les départementales pourront être autorisés sous réserve d'être étudiés en collaboration avec l'agence routière départementale de façon à satisfaire aux conditions de visibilité et de sécurité.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA 4.1 - Eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution sous pression.

UA 4.2 - Assainissement :

UA 4.2.1 - Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée. Ces dispositions s'appliqueront également dans le cadre d'un changement de destination.

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

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

Dispositions particulières pour la zone UA(a) :

- Pour la zone de type UA(a), l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et un prétraitement adapté devra être mis en place pour les eaux usées non assimilable à des effluents domestiques.

UA 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

- Les aménagements et techniques permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et réutiliser les eaux pluviales à la parcelle (arrosage, nettoyage, usages domestiques,…) sont encouragés.

- Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voirie, aires de stationnement ouvertes, etc…).

UA 4.2.3 - Eaux résiduaires industrielles :

- Si la nature des effluents n'est pas compatible avec la capacité du réseau ou de la station d'épuration, un pré-traitement sera exigé

- Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement au milieu naturel dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et s'il n'existe pas de réseau pluvial dans ou à proximité de la zone.

UA 4.3 - Réseaux divers (Electricité, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. À contrario, le projet devra justifier d'une production autonome (suffisante) en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, …).

- Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables et de favoriser leur complémentarité avec les énergies traditionnelles.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

- Les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.R.D.F. et France Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

UA 4.4 – Energie renouvelable :

- Les installations de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

- Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

UA 6.1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

- Les constructions devront être implantées
  - Les constructions doivent respecter les alignements (de droit ou de fait) ou les marges de reculement éventuellement portées sur le plan.
  - A défaut de marges de reculement portées sur le plan ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à **5 m minimum de l'alignement.**

Dispositions particulières pour la zone UA(p) :

- En ce qui concerne la zone d'activité du Prée, les constructions devront être implantées :

  - au **minimum à 35 m** de l'axe de la départementale **777** sur les parcelles concernées et ceci sur au moins 10 m du linéaire de la façade.
  - au **minimum à 15 m** de l'axe de la départementale **37**.
  - Pour les voies de dessertes internes, les constructions devront s'implanter soit à **l'alignement des voies**, soit en retrait de **3m minimum de l'alignement.**

- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées dans les marges de reculement, des extensions de faibles emprises (4 m² maximum) de bâtiments nécessaires par des considérations fonctionnelles justifiées.

- Tout projet de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra faire l'objet d'une déclaration auprès des services E.R.D.F.

UA 6.2 - Règles alternatives :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus (alinéa 6.1) pourront être autorisées dans les cas :

  - de bâtiments contigus ou voisins construits selon un alignement spécifique, où l'implantation des constructions pourra être imposée suivant le même retrait que la construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

  - d'une adaptation, d'un changement de destination, de la réfection, de l'extension de constructions existantes légalement édifiées sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;

- dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul ;

- de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.

➢ Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

UA 6.3 - Ruisseaux, cours d'eau:

➢ Les constructions et leurs extensions devront être implantées à **5 m minimum des berges des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°**

➢ Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

UA 6.4 - Réseaux d'énergie électrique

UE 6.4.1. Lignes existantes –

➢ Tout projet de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra faire l'objet d'une déclaration auprès des services E.R.D.F.

➢ Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité et Réseaux de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

➢ Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique, devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d' E.R.D.F. - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

UA 6.4.2. Lignes futures - Sans objet.

UA 6.5. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

➢ Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

UA 7.1 - Limites séparatives

➢ Les constructions principales doivent être édifiées :
- Soit en **limite** séparative
- Soit en retrait de **5.00 m minimum** de la limite séparative

➢ Les constructions ne pourront jouxter qu'une seule limite latérale pour des raison de sécurité (accessibilité incendie).

➢ Les constructions implantées en limite séparative devront comporter un mur coupe-feu.

UA 7.2 - Règles alternatives :

- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra se faire sur l'implantation initiale.

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

- Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagé un espace suffisant, sans être inférieur à **3 m** pour permettre :

  - l'entretien facile du sol et des constructions
  - le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières pour la zone UA(b) 2:

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50 %** de la superficie du terrain.

Pour les zones ***UA(p), UA(a), UA(b)1 et UA(b)3,*** l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale :

  - Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de **12 m** par rapport au terrain naturel avant travaux.

  - Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que les cheminées, pylônes, éolienne…

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

UA 11.1. Aspect des bâtiments

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

UA 11.2. Façades - sauf pour la zone UA(a)

- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage conformément aux teintes RAL ci-après :
  - BRUN : RAL 8014 Brun Sépia
  - VERT : RAL 6011 Vert Préséda / RAL 6013 Vert Ajonc / RAL 6005 Vert Sapin
  - GRIS : RAL 7035 Gris Etain / RAL 7042 Gris Tafic A / RAL 7015 Gris Fumé / RAL 7032 Gris Silex/ RAL 7022 Gris Graphite / RAL 9005 Noir

- Les teintes RAL 7035, 7042 et 7032 ne s'appliqueront qu'à la façade d'accueil de la clientèle et seront limitées à un tiers de la façade concernée.

Dispositions particulières pour la zone UA(b)2 :

- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage conformément aux teintes RAL indiquées dans le document d'urbansiame en vigueur.
- Il sera privilégié des couleurs fonçées, plutôt que les couleurs claires et /ou criardes. Le blanc est proscrit. Les tons présentés au document d'urbansime en vigueur sont à employer pour la couleur du volume principal et secondaire du bâtiment. On autorisera que 2 couleurs au maximum par volume, apposées sans alternance pour éviter les rayures (hors menuiseries, couvertures, enseignes…). Les arrêtes des constructions ne seront pas surlignées.
- Les couleurs des menuiseries devront être en harmonie avec celles du bâtiment prinicpal.
- L'emploi brut de matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- Le bardage en métal brillant est interdit.

UA 11.3. La qualité environnentale

- Les constructions en bois, ainsi que l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable ou de procédé de construction permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec l'aspect général du paysage.

- La prise en compte des normes de ''Haute Qualité Environnementale'' dans le cadre de la réhabilitation ou l'extension de bâtiment est recommandée.

- Les installations et utilisation de matériaux liées aux énergies renouvelables ainsi que celles liées à la gestion maîtrisée des ressources naturelles sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

UA 11.4. Clôtures

- Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

- Elles peuvent être constituées de haies vives d'essences locales, et pourront être doublées d'un grillage plastifié vert tendu sur poteaux métalliques. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

- En ce qui concerne la zone d'activité du Prée, les préconisations sont les suivantes :
  - En limite de voie : Grillage de 2,00 m maximum obligatoirement doublé côté extérieur d'une haie arbustive (essences choisies dans la liste en annexe dans le règlement)
  - En limites séparatives : Grillage de 2,00 m maximum
  - Portails et portillons : Dans la continuité des clôtures – hauteur 2,00 m maximum
  - Clôture interdite dans la marge de recul SUD de 20 m (la clôture devra être noyée dans la haie Sud)

- Sont interdits :
  - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
  - les grillages de plus de 1 m de hauteur au dessus du sol non cachés par une haie vive,

- Toutefois les clôtures pleines peuvent être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Dispositions particulières pour la zone UA(b)2 :

- Les clôtures, quant elles existent, seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

- Elles seront composées :
  - En limite de voie : d'un grillage à treillis soudé à mailles rigides rectangulaires (panneaux) de couleur verte d'une hauteur maximale de 2,00 m.
  - En limites séparatives et fonds de parcelles : d'un grillage à treillis soudé à mailles rectangulaires, rigides (panneaux) ou non, de couleur verte d'une hauteur maximale de 2,00 m.

- Elles pourront également sur l'ensemble des limites, être constituées d'un grillage défensil doublé d'un rail de sécurité, selon les mêmes prescriptions : teinte verte et hauteur maximale de 2,00 m .
- Les plaques de soubasements de la clôture seront tolérées sur une hauteur de 20 cm.
- Les massifs bétons nécessaires à l'ancrage de ces grillages seront enterrés. Les poteaux seront métalliques.
- Les limites séparatives et les fonds de parcelles sseront plantés (clôture ou non) d'une haie de type bocagère constituée d'essence végétales locales variées formant écran, d'une largeur minimale de 2,00 m permettant l'insertion des bâtiments dans le paysage (essences et propositions de séquences dans le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération de lotissement).
- Les haies monospécifiques sont interdites
- Les limites de voie seront plantées par le lotisseur puis entretenues par les propriétaires
- Les portails et portillons seront en acier galvanisé avec peinture thermo-laquée verte traitée contre la corrosion.

UA 11.5. Enseignes

- Les enseignes doivent être conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.
- L'emplacement des enseignes situées sur la construction est déterminé de manière à ne pas dépasser de préférence le gabarit des façades des constructions.

Dispositions particulières pour la zone UA(b)2 :

- Les enseignes feront l'objet d'un projet précis et soumis à la validation de la Communauté de Communes. Elles seront conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.

UA 11.6. Toiture

Dispositions particulières pour les zones UA(p) et UA(a):

- Les toitures seront à deux pentes égales avec un minimum de 15°.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les acrotères sont interdits

Dispositions particulières pour les zones UA(b)1 et UA(b)2 :

- Les toitures seront de 2 types, et / ou :
  - Toiture à deux pentes égales avec un minimum de 15%
  - Toiture terrasse
- Les panneaux photovoltaïques et thermiques sont atorisés pour els toitures à 2 pentes et devront être encastrés dans celles-ci.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.

Dispositions particulières pour la zone UA(b)3 :

- Il n'existe pas de disposition particulière pour la forme des toitures

Dispositions alternatives pour l'ensemble des zones UA concernant les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU

- Les toitures pourront présenter une pente inférieure à 15°
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées

UA 11.7. Matériaux apparents et couleurs

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.
- Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les matériaux destinés à recevoir un traitement (parpaing, brique creuse…) recevront obligatoirement un traitement (peinture, enduit…).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Dispositions particulières pour les zones UA(p), UA(a), UA(b)1 et UA(b)3 :

- Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Dispositions particulières pour la zone UA(b)2 :

- Les places de stationnements seront spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.
- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, nécessaire au fontionnement de l'activité (salariés, visiteurs, livraisons…) devra être aménagé sur les parcelles privatives et en dehors des espaces publics. Il sera prévu un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher pour les véhicules automobiles.
- Les aménagements devront prendre en compte les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement/ déchargment de tous ces véhicules en dehors de l'espace public.
- Les stationnements d'attente des poids-lourds éventuellement nécessaires à l'activité seront mis en place à l'intérieur des lots.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS ET CLASSÉS

UA 13.1- Obligation de planter :

Dispositions particulières pour les zones UA(p), UA(b)1 et UA(b)3 :

- Les espaces libres de toutes construction ou de stationnement seront aménagés en espace paysagé adapté à l'environnement.

- Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être aménagés.

- Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.

- Le maintien de la perméabilité des aires de stationnements sera recherché. Les revêtements employés devront favoriser l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux ou être traités à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols.

- La végétation utilisée pour les haies de clôture devra s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies monotypes (thuyas, laurier palme, conifères…) sont interdites à l'exception des haies vivantes tressées (osier, saules…). Elles devront être réalisées avec différentes essences locales.

- Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autre combustibles à usage domestique), les citernes aériennes de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles sont visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres public, doivent être soit enterrées, soit entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Dispositions particulières pour la zone UA(a) :

- Il n'existe pas de disposition particulière concernant les plantations.

Dispositions particulières pour la zone UA(b)2 :

- Les lots offriront une surface minimale de 20 % d'espaces verts et plantés.
- Chaque acquéreur devra aménager un espace vert sur la périphérie (excepté l'accès) de son lot. Cet esapce sera aménagé en pelouse et haies. Au niveau des limites séparatives et fonds de parcelles, il s'agira de haies bocagères comprenant 1 arbre tous les 20 m et un arbuste tous les 2 m selon un principe de séquence exposé dans le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de l'opération de lotissement). En limite de voies, elles seront plantées par le lotisseur.
- L'entrée de lot sera marquée par un aménagement paysager de qualité
- Les aires de stationnement (personnel et visiteurs) devront recevoir au minimum 1 arbre tige pour 6 emplacements de véhicules.

UA 13.2 Sauvegarde des plantations existantes

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

UA 13.3 Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°

- Sans objet

UA 13.4 Espaces boisés classés

- Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.