

ZONE UA

C'est la zone destinée à l'implantation d'activités.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur UA1 où en raison de la proximité de la déviation de la RD 23, des règles spécifiques ont été instaurées pour tenir compte des problèmes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité de l'urbanisme et des paysages.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning et les parcs d'attractions ouverts au public.

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone, aux occupations du sol autorisées dans celle-ci ou à la protection contre les inondations.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface totale au sol et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée).

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors Œuvre Nette en m² existante avant toute extension:

Cette extension peut s'opérer à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Dans le secteur « s », la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

Dans l'ensemble de la zone UA

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UA.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la déviation de la RD 23 sont strictement interdites.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

Toutefois, les besoins en eaux industrielles pour l'activité prévue, pourront être satisfaits par captage, forage, puits ou prise d'eau en rivière sous réserve de l'accord des services compétents. Ce mode d'alimentation pourra être imposé si le réseau public n'est pas susceptible de fournir les consommations prévisibles.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Dans le secteur UA1 :

La distance des constructions par rapport à l'axe de la déviation de la RD 23 est fixée à au moins 25 m.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Par rapport aux autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, abribus...).

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans le secteur UA1 :

La hauteur maximale des constructions pour les activités est de 8 m à l'égout du toit.

Les clôtures situées sur la ligne d'accroche ou dans les zones d'accroche feront une hauteur minimale de 4 m et seront réalisées avec un matériau plein (maçonnerie, bardage)

Dans le reste de la zone UA :

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 10 m à l'égout du toit. Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 15 m au faitage chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées ...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les caves sont autorisées mais les sous sols sont interdits.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

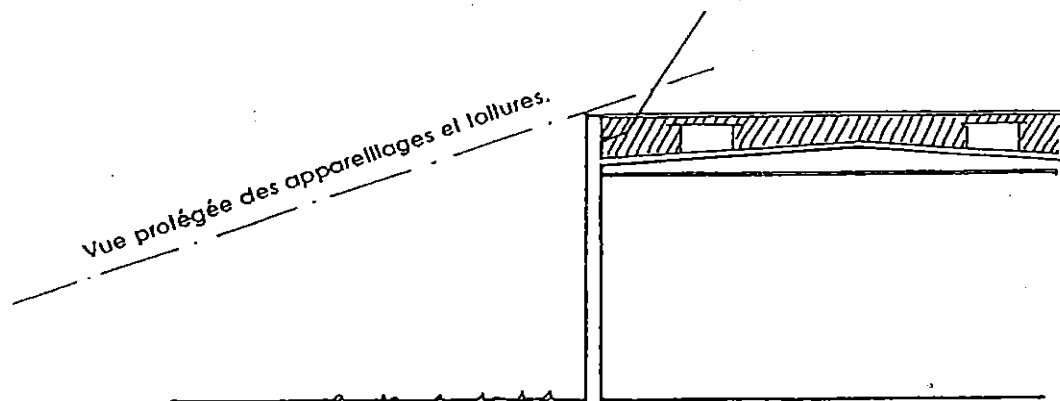
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA1 :

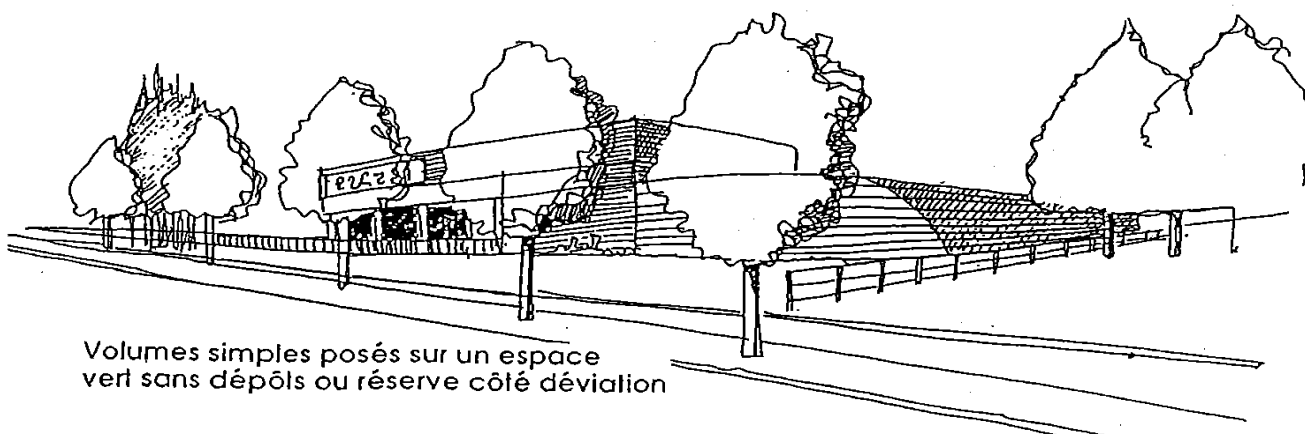
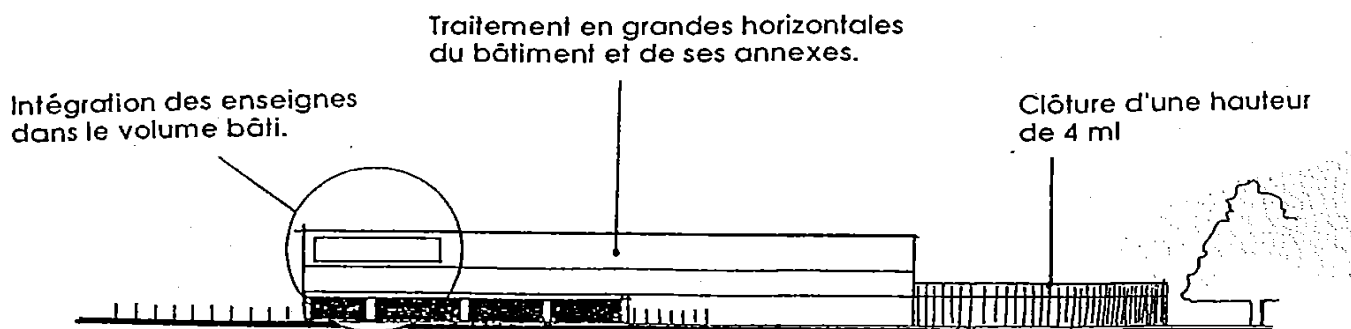
Les acrotères d'une hauteur de 1 m permettent de cacher les éléments techniques posés en toiture (ventilation, extraction, etc...) et de répondre aux exigences Sécurité Santé pour la maintenance du bâtiment.



La couverture des constructions sera une couverture terrasse avec acrotère haute (1 m minimum) permettant de camoufler l'ensemble des éléments techniques.

Les façades seront réalisées dans des matériaux de teintes soutenues, avec une grande simplicité dans le calepinage. Deux couleurs maximum seront utilisées par bâtiment.

Les panneaux publicitaires seront intégrés dans le volume des façades, sans aucun débordement. Leurs dessins et dimensions seront intégrés aux façades et déposés avec la demande de permis de construire.



Dans le reste de la zone UA :

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une image architecturale dynamique, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures non nobles. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel ou naturel.

3) DIVERS

Dans le reste de la zone UA :

Les clôtures sont facultatives. Elles devront être constituées par une clôture grillagée de couleur verte, d'une hauteur de 2 m maximum, doublée obligatoirement d'une haie bocagère d'essences locales.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites ainsi que tout mur bahut en dehors d'un élément signalétique ou pour intégrer les coffrets divers en limite de parcelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique. Elles seront de préférence enterrées.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Les aires de stationnement devront permettre le stationnement de tous les salariés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans le secteur UA1 :

Toute végétation existante située dans l'emprise des aménagements projetés doit être conservée.

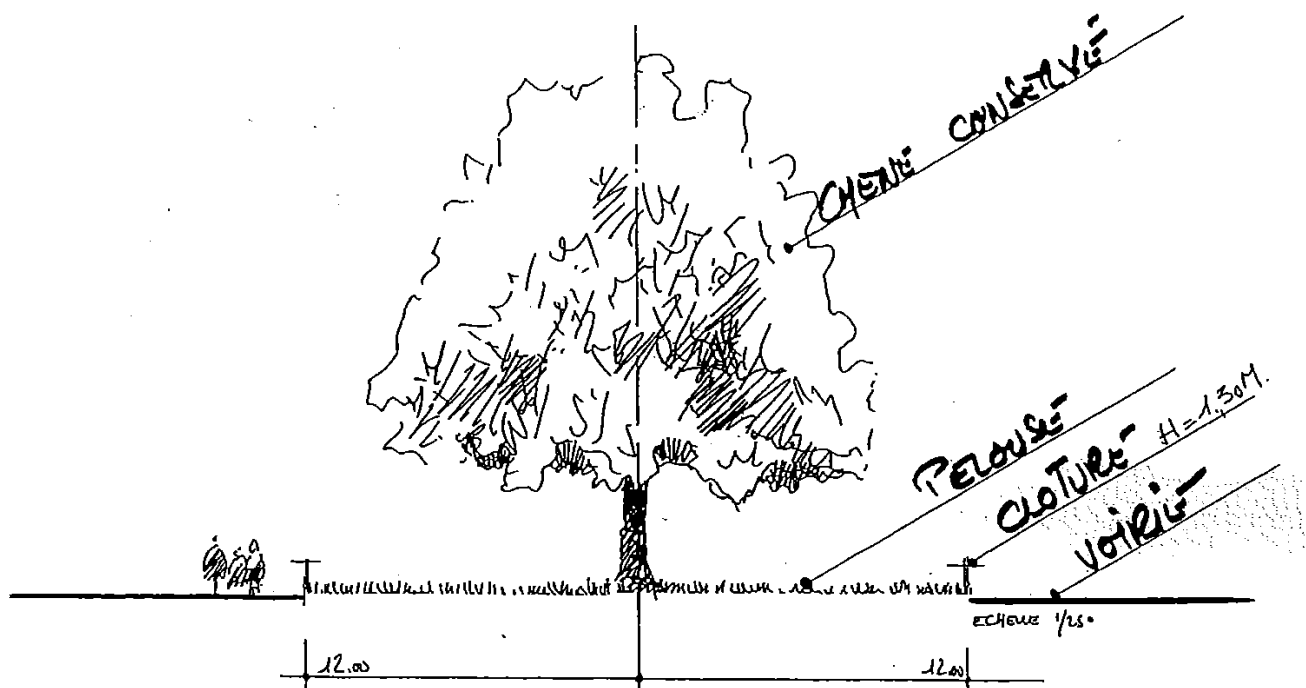
Cela concerne principalement :

- les bosquets de chênes (hormis 2 chênes concernés par la construction de la desserte et de la placette de retournement)

Au sol sera conservée une zone enherbée sur 12 m de large de part et d'autre de l'axe des troncs de ces chênes.

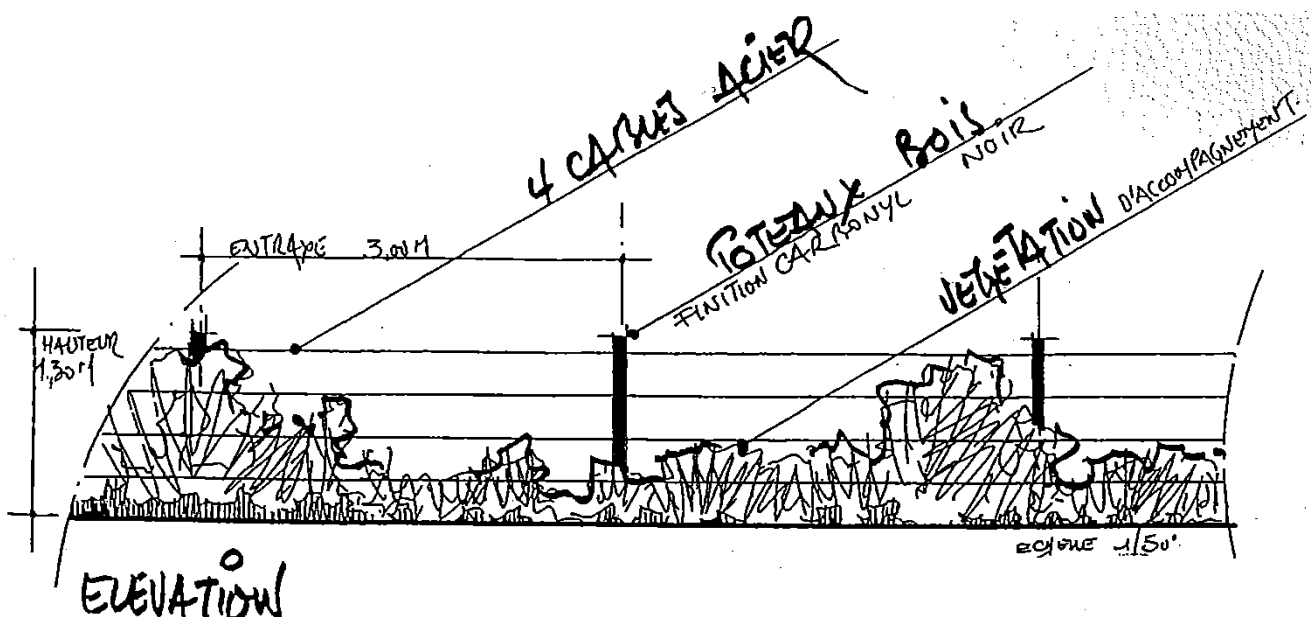
Dans cette zone ainsi définie, tout enfouissement de réseaux sera proscrit.

- la haie bocagère en limite Ouest de la parcelle.



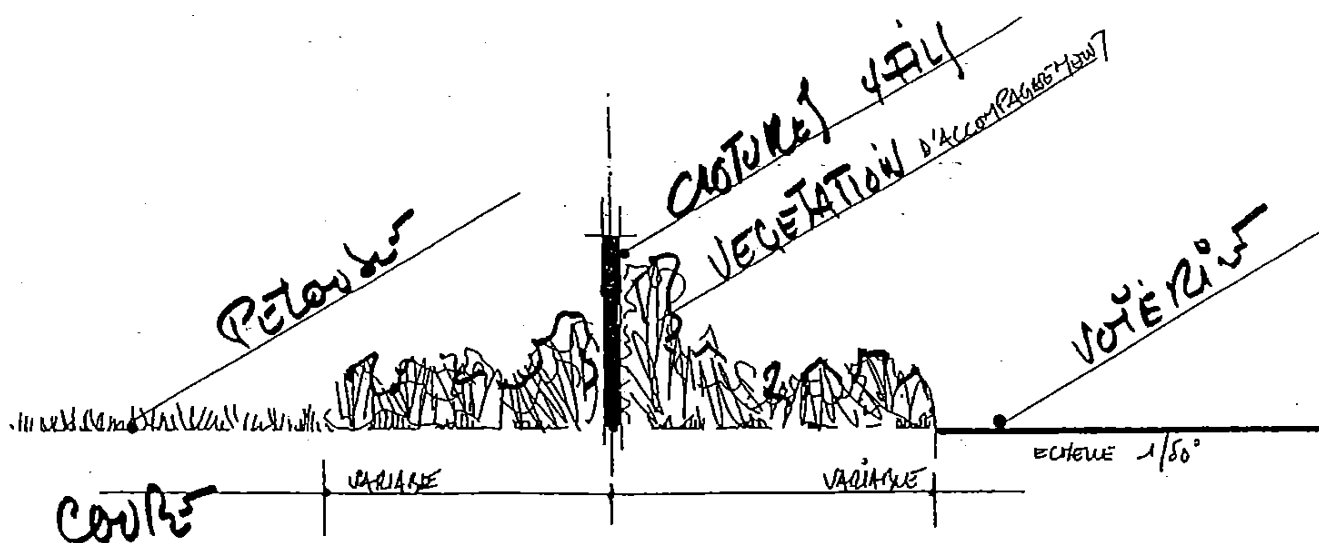
Les aménagements complémentaires suivants seront prévus :

- **Implantation d'une clôture périphérique basse**



Cette clôture sera de type clôture 4 fils ; elle sera accompagnée par une végétation arbustive basse (largeur variable), la hauteur adulte des végétaux ne devra en aucun cas être supérieure au niveau haut de la clôture, ni présenter une frange linéaire régulière.

Le choix des végétaux retenus devra être varié, de type horticole rustique, répartis à proportion de 2/3 d'arbustes à feuillage persistant et d'1/3 d'arbustes à feuillage caduc (les feuillages rouges et panachés sont à proscrire).



- Implantation de blocs chênes (6 unités).

Chaque bloc aura les dimensions extérieures de 16 m sur 16 m et sera composé de :

- 64 Quercus robur fastigiata (KOSTER) : force 12/14 motte hauteur à la plantation 5/6 m ; trame de plantation : 2 m
- un tapis de plantes couvre sol sur toute la surface intérieure du bloc : choisir des variétés rustiques horticoles à feuillage persistant
- une clôture périphérique de même nature que celle décrite précédemment.

L'axe d'implantation de ces blocs devra être parallèle à l'axe principal de tout bâtiment construit en proximité de la déviation.

- Prolongement de l'alignement d'accompagnement de la déviation de la RD 23, à prévoir sur la RD 51 en entrée de ville de la Suze sur Sarthe

Utilisation d'arbres tiges feuillus (genres, espèces, variétés, forces, entraxes de plantation identiques à l'existant)

- Plantations sur parking et parcelles privatives. Il devra être prévu :

- sur l'ensemble des aires parking : une répartition harmonieuse d'arbres tiges à moyen développement feuillage caduc, dont les genres, espèces et variétés seront choisis en concordance botanique avec la végétation locale environnante (les feuillages rouges et panachés sont à proscrire).

- sur les parcelles privatives : mêmes spécifications pour plantation d'un arbre tige pour 100 m²

- Engazonnement de type prairie rustique prévu pour les accompagnements des voiries et clôtures.

Le nivellement du terrain sera globalement plat (hors pentes naturelles dressées pour l'écoulement des eaux de ruissellement)

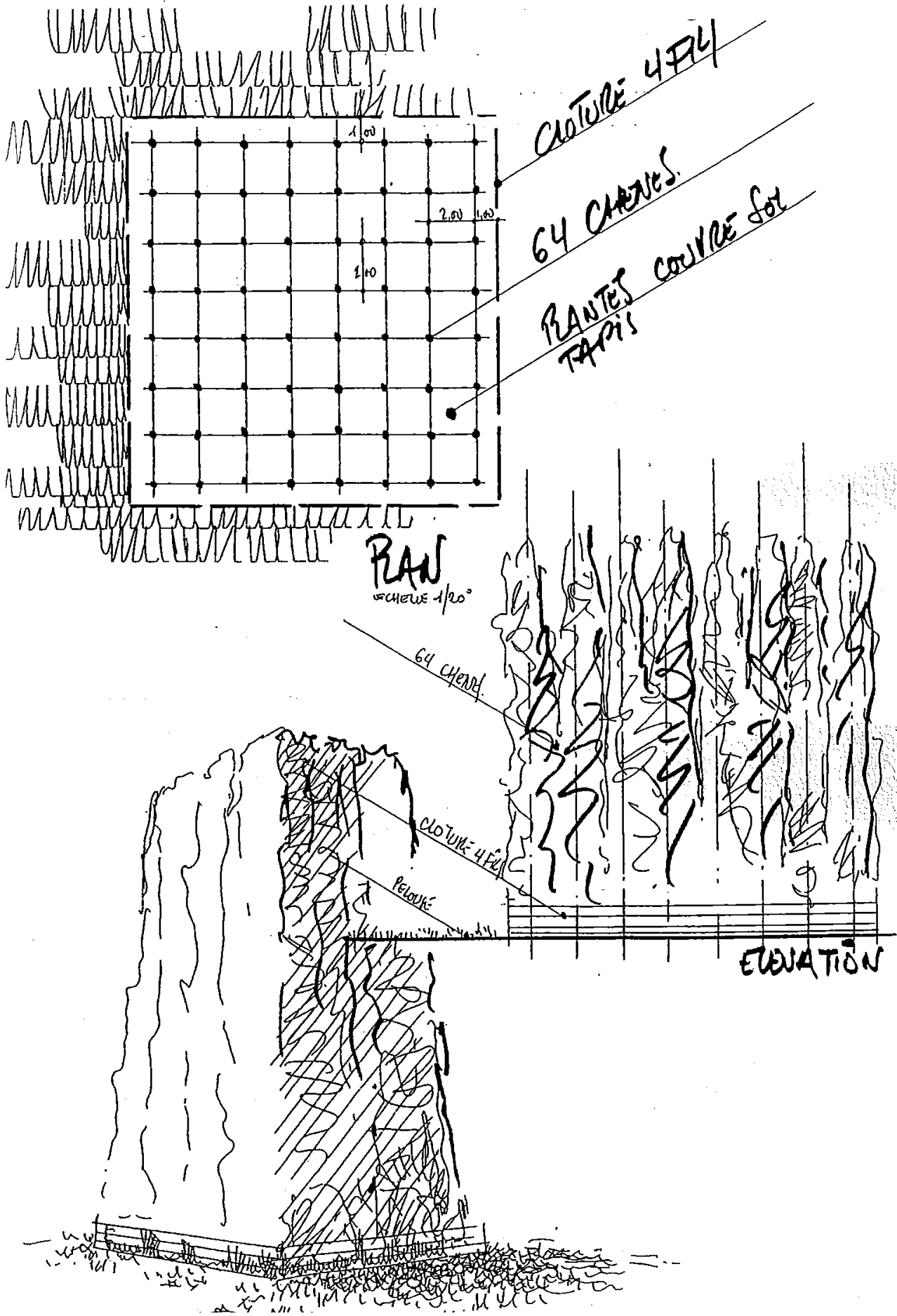
Le mélange des graines devra permettre une installation rapide, un faible entretien (en aucun cas la hauteur de la graminée ne devra excéder 15 cm entre chaque tonte) et avoir un aspect esthétique satisfaisant. Il sera résistant au piétinement et adapté au sol en place.

Ces surfaces seront formellement protégées de la circulation et du stationnement de tous types de véhicules.

Dans le reste de la zone UA :

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.



Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

Des plantations devront être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de zone.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage doublées d'une haie vive , soit par des écrans végétaux, soit par des clôtures en planches soignées.

La surface de l'unité foncière, non occupée par les bâtiments et par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet.