

## **ZONE UA**

*La zone UA est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services ... ) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.*

*Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**1.3-Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :**

**2.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**2.2-Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**2.3- Sur l'ensemble de la zone :**

**2.3.1.** 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 existants ou déjà autorisés, ou des services généraux de la zone. L'habitation devra être intégrée ou reliée architecturalement aux bâtiments d'activité.

**2.3.2.** Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...).

**2.3.3.** L'aménagement et la restauration des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les extensions compatibles avec la vocation de la zone.

**2.3.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

**2.3.5.** La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

**2.3.6.** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

**2.3.7.** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - Accès**

**3.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.1.2.** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

**3.1.3.** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**3.1.4.** Aucun accès direct sur la RD 175 n'est autorisé en dehors des accès existants.

#### **3.2 - Voirie**

**3.2.1.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.2.2.** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de 2 lots ou de 2 constructions.

**3.2.3.** Les dessertes du secteur **UA Nord Est de RD 175** seront assurées depuis la rue de la Guipetterie et par les voies internes existantes ou à créer.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

**4.2 - Assainissement :****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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

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 la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits 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) sera imposé.

**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.

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...).

**4.3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution et ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

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

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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.****6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront à **5 m** au moins de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserves de dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

Elles se feront en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la **RD 175**.

**6.2- Autres emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**6.3- Règles alternatives**

**6.3.1.** Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.3.2.** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

**6.4- Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

**6.5- Réseaux d'énergie électrique**

**6.5.1. Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité 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 (tension  $\geq 63KV$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

### **6.5.2. Lignes futures - Sans objet.**

### **6.6- 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**

### **7.1- Par rapport aux limites séparatives:**

**7.1.1** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à **5 m**.

**7.1.2.** La construction pourra s'implanter sur une seule limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

### **7.2- Implantations différentes:**

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

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

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Hauteur des constructions par rapport aux voies**

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

**10.2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser une hauteur de **6m** à l'égout de toit ou acrotère. Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues et ouvrages de superstructures.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2.** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3.** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures en bordure de la RD 175, **ne sont pas obligatoires**, si elles existent, elles seront constituées par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de **1m50** maximum. Elles seront positionnées en dehors de la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 175.

**11.4.** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

**11.5.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

**11.6.** Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.7.** La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**11.8** Les enseignes et publicités peintes ou relief en applique sur les bâtiments sont tolérés dans la mesure où elles n'excèdent pas 10% de la surface de la façade.  
En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout du toit.

**11.9 Les enseignes et publicités sur panneaux détachés :**

Les enseignes sur panneaux sont tolérées dans la mesure où :

- leur surface n'excède pas 6 m<sup>2</sup>
- leur hauteur n'excède pas 5 mètres (de hauteur totale)

**11.10 Enseignes et publicité sur clôtures :**

Les enseignes et les publicités sur les clôtures seront interdites.

En tout état de cause, les publicités ne peuvent concerner que les entreprises de la zone UA précitée.

**11.11. Les dépôts et stockages sont interdits:**

Aucun stockage de toute nature que ce soit n'est admis sur les espaces en bordure de la route départementale RD 175 compris dans la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 175.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

**12.2.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

**12.2.2. Construction à usage de bureau et de service, y compris les bâtiments publics:**

Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette). En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

**12.2.3. Constructions à usage artisanal:**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette) construite. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

**12.2.4. Constructions à usage commercial:****Commerces :**

- Une **surface de stationnement équivalente à 60 % de la SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de **100 m<sup>2</sup>**.
- **Une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **100 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>**.
- **Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces de **500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup>** (exclus).
- **Une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON** (surface hors œuvre nette) totale (vente + réserve) pour les commerces d'au moins **1000 m<sup>2</sup>**.
- **En tout état de cause, la surface affectée au stationnement des constructions commerciales est fixée au maximum à 1 fois ½ la SHON des bâtiments affectés au commerce**

**Hôtels et restaurants :**

- **Une place pour 2 chambres et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant**

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

**12.6 – Modalités d'application :**

**12.6.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.

**12.6.2** Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

**12.7.** Le stationnement et les aires de stockage ne sont pas admis sur les espaces en bordure de la RD 175 compris dans la marge de recul **de 35 m** par rapport à l'axe de la RD 175.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Lors de la réalisation de lotissement à usage d'activités des plantations pourront être imposées.

**13.3.** Des espaces verts devront être réalisés dans la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 175.

**13.4.** Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

-----