

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec le tissu urbain dans le cas où cette zone s'inscrit en continuité de celui-ci.

ZONE UA

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

ARTICLE UA.1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

ARTICLE UA.2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone :

- 2.1. 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 et (ou) la surveillance des établissements existants (ou en cours de construction) ou des services généraux de la zone
- 2.2. Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone.
- 2.3. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- 2.4. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre.
- 2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R442.2 § B du Code de l'Urbanisme **sous réserve de prévoir des dispositions visant à limiter leur impact sur l'environnement.**
- 2.6. La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application des dispositions énoncées aux articles 3 à 15 du présent chapitre lorsque la construction initiale est admise dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA.3 ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. **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.**
- 3.2. **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 les **commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**
- 3.3. **L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès** et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

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 d'eau sous pression.

4.2. 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. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, l'évacuation se fera par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles de type industriel peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu mais non réalisé, 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 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.

- 4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.O.S.
- 4.5. **Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et 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 du présent règlement.

De plus en cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface et la forme des terrains devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UA.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX

6.1. Voies routières et aires de stationnement :

6.1.1. Cas général

Sauf dispositions particulières figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à 5.00 m au moins de l'alignement.

{ Toute construction ou installation projetée en zone UA a (1AUA a) devra s'implanter entre deux lignes tiretées figurant au plan, celles-ci s'inscrivant principalement de 25 m (minimum) à 75 m (maximum) de l'axe de la RD n° 797.

6.1.2. Cas particulier

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le recul imposé lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

6.2. 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 fluides ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.3. Lignes de transport d'énergie électrique :

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

6.4. Canalisations de transport de gaz :

Les constructions d'immeubles et la réalisation d'ouvrages de toute nature sont interdites sur une bande de 6.00 m répartie de part et d'autre de la canalisation, suivant les dispositions de l'acte qui a institué la servitude figurant sur la liste des servitudes d'utilité publique.

L'exécution de tous travaux publics ou privés situés à de la canalisation de gaz définis par le décret du 14 octobre 1991 est subordonnée à l'avis préalable de Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice - BP 1140 - 44024 NANTES CEDEX 01.

6.5. Canalisations 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 d'utilité publique est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6.6. Câbles des Télécommunications :

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble des Télécommunications mentionné au plan des servitudes d'utilité publique est soumis à l'avis du Centre des Câbles du Réseau National de RENNES-CESSON-SEVIGNE.

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

7.1. Cas général :

La distance horizontale de tout point du 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, sans toutefois être inférieure à 5 m.

7.2. Cas particuliers :

7.2.1 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant par la règle générale lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

7.2.2 Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu approprié.

ARTICLE UA.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments devront être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.

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 maximale à l'égout du toit est fixée à 11 m par, exception faite des grues, silos et cheminées.

ARTICLE UA.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du 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, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3 La toiture des constructions projetées sera traitée à deux pans symétriques présentant 'une pente de 20° minimum .pour les bâtiments présentant une emprise au sol inférieure à 800m². Elle sera en outre de teinte ardoisée. .

11.4 Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.5 D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, **les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète**, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE UA.12 STATIONNEMENT

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

12.2. Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris)

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

12.3.1 Constructions à usage d'habitation individuelle :

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

12.3.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

Une place de stationnement par 40 m² de SHON de construction.

En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

Une place de stationnement par 80 m² de SHON construite.

A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées aux camions et divers véhicules utilitaires.

12.3.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces :

Une surface de stationnement équivalente à 60% de la SHON totale (vente + réserve) pour les commerces de moins de 100m².

Une place de stationnement pour 40 m² de SHON totale (vente + réserve) pour les commerces de 100 à 500 m² (exclus).

Une place de stationnement pour 30 m² de SHON totale (vente + réserve) pour les commerces de 500 à 1000 m² (exclus).

Une place de stationnement pour 20 m² de SHON totale (vente + réserve) pour les centres commerciaux d'au moins 1000 m².

- Hôtels et restaurants :

Une place pour 1 chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

12.3.5 Constructions destinées à d'autres usages :

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Une place pour 2 lits pour les hôpitaux et les cliniques.

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

Une place pour 5 personnes pour les salles de réunion, les salles de spectacle, les établissements de culte...

En fonction de la nature de l'établissement des exigences plus contraignantes pourront être définies.

12.4. Modalités d'application :

12.4.1 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 également 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 L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

12.4.2 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).

ARTICLE UA.13 ESPACES LIBRES - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. A l'intérieur de la zone et pour l'implantation de tout bâtiment, des plantations pourront être imposées afin d'intégrer le bâti de cette zone à son environnement.

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

13.3. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 25 % par rapport à la surface de la parcelle.

13.4. Lors de la réalisation de lotissements, des plantations pourront en outre être imposées

13.5. Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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