

ZONE UA

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques compatibles avec le développement urbain ou le bâti existant.

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

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions Générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

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 UA2.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 S c du Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

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

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

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions Générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

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 établissements et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité.

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

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.

La construction de bâtiments annexes aux habitations 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 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.

La reconstruction des bâtiments (y compris les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone) ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et 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.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (salles de spectacles, salles de réunion, lieux de culte ...).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

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.

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.

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.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

2 - Voirie

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.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement :

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, sauf dispositions de police des eaux contraires.

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...).

3 - Réseaux divers : (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution, ainsi que le raccordement à ces dernières, sera imposé.

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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Sauf dispositions spéciales figurées au plan par une ligne tiretée, les constructions devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie routière privée.

Voies piétonnes

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m.

Autres emprises publiques (parcs...)

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait minimum de 5 m.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées en biais par rapport à la voie avec un angle compris entre 30° et 150°.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

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.

- Réseaux d'énergie électrique

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.

- 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 constructions peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve des règles imposées par l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

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 ($L = H/2$) sans être inférieure à 5 m.

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 dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- dans le cas de parcelles existantes de moins de 20 m de façade ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

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

2 - Hauteur maximale.

Pour les zones d'activités situées dans l'agglomération :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour la zone d'activités intercommunale située en limite communale avec La Guerche de Bretagne :

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 12 m.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues ...

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Pour toutes les zones :

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.

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.

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.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de 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.

De plus pour la zone d'activités intercommunale située en limite communale avec La Guerche de Bretagne :

La couleur des bardages et enduits mis en œuvre et apparents en façade est limitée aux teintes du nuancier RAL 7000 ou plus sombres. Les autres couleurs pourront être utilisées uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries par exemples. Les accueils pourront se démarquer par des couleurs différentes, sans excéder 1/3 de la surface de la façade.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m x 5,00 m.

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

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles. Deux places de stationnement par logement aménagé sur la propriété (garage compris).

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics).

Une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

Pour les constructions à usage industriel et artisanal

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 35 m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage commercial

Commerces courants de toute nature : Aucune place n'est exigée si la surface de plancher est inférieure à 100 m².

Commerces courants autres qu'alimentaires : Une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher à usage commercial au-delà de 100 m².

Surfaces alimentaires et centres commerciaux au-delà de 100 m² : Une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher totale (vente + réserve).

Pour les centres commerciaux de plus de 1000 m² comportant une surface alimentaire : Une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher totale (vente + réserve).

Pour les autres commerces de plus de 1000m² de surface de plancher totale (vente + réserve) : Une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de la surface de vente.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement pour une chambre. Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à d'autres usages (Hôpital, clinique, salle de réunion, salle de spectacle, culte, etc...) : Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et sera apprécié par rapport aux chiffres ci-dessus.

Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale 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 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites 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.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

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

Pour toutes les zones :

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

Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

De plus pour la zone d'activités intercommunale située en limite communale avec La Guerche de Bretagne :

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10% par rapport à la surface de la parcelle.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m², qu'ils soient publics ou réservés au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m² ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

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.