

# **CHAPITRE III : ZONE UA**

# ZONE UA

La zone **UA** regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

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

Sont interdits :

#### Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et modifications du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Les campings.

### 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 :

#### Sur l'ensemble de la zone :

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.

2- 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.

3- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

4- les bâtiments annexes aux constructions existantes.

5- Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

6- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules s'ils s'intègrent à l'environnement.

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.

8- La reconstruction des bâtiments 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 réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

## **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.

#### **2 – Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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, desservant au moins deux lots, 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 de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

### **2.2 - Eaux pluviales :**

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

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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 du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être 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.

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

### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions se feront avec un retrait de minimum 6 m.

### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières

### **Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet.

### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Toutefois dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement.

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.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 mesuré à l'égout du toit ( $L/ H2$ ) sans toutefois être inférieure à 5 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

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

Entre deux constructions non jointives, il ne peut être laissé un espace inférieur à 5m.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

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

La hauteur maximale des constructions est de 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

### **ASPECT**

Tout projet de construction doit présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration à l'environnement tout en prenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

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.

### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ..., ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les façades doivent être soit enduites, soit revêtues par des bardages ou vêtements de ton neutre.

L'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Le blanc et les couleurs lumineuses sont interdits.

### **TOITURES**

La pose de châssis de toits et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères.

### **CLOTURES**

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

▪ **Clôtures bordant le domaine public :**

Treillis soudé sur des poteaux métalliques implantés sans soubassement, doublés à l'extérieur d'une haie arbustive.

▪ **Clôtures latérales :**

Grillage vert doublé d'une haie bocagère ou arbustive.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdites.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

- ★ Pour le logement de fonction :  
On comptera 2 places de stationnement aménagées sur la propriété.
  
- ★ Pour les constructions à usage d'activité :  
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.

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

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

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

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

Sans objet.

