

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de dépôts ainsi que des constructions à caractère administratif ou du bureau.

Il convient d'y éviter les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone

■ Objectif recherché

Assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

Section I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UA 2,
- les équipements sportifs, culturels ou de loisirs,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...),
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, etc.

ARTICLE UA 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans les marges de reculement :**

Sans objet

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

Sur l'ensemble de la zone :

- **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,
- **la reconstruction des bâtiments** 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,

- **les constructions à usage d'habitation** à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - qu'elles soient incluses dans le volume général du bâtiment d'activité.
 - que la superficie réservée à l'habitation soit toujours inférieure à la superficie du bâtiment réservé à l'activité.

- **les installations classées pour la protection de l'environnement** à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout du moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,

- **les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone** (foyers, restaurants...),

- **les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols** sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement,

- **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.

Section II**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 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.

3.2 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 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**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 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux résiduaires d'origine non domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 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...)

4.4 Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et voies piétonnes

Les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

Règles alternatives

Dans le cas d'immeubles voisins construits 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 ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

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.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit réserver par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelle une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

2 - En limite de zone :

Hormis les habitations, les constructions de toute nature doivent conserver par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures une marge d'isolement au moins égale à 10 mètres.

3 - 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.

En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra s'effectuer sur l'implantation initiale.

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

Sans objet

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Les enseignes seront installées sur les façades des bâtiments sans débords extérieurs des parois.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

11.2 Les façades

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

11.3 Les toitures et couvertures

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades.

Les toitures en pente de bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

11.4 Les matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Quelque soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants, et de souligner par des teintes plus vives certains éléments de parement (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...)

11.5 Les clôtures

Les clôtures éventuelles devront être simples et discrètes.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures hautes en plaques ciment préfabriquées sont proscrites.

On aura plutôt recours à des clôtures de type grille ou grillage, doublée ou non d'une haie vive constituée de plusieurs essences locales.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

11.6 Les enseignes

Les enseignes ne devront pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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).

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

a) *pour les constructions à usage d'habitation*, deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

b) *pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics et professions libérales)*, une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

c) *pour les constructions à usage d'activité*, une place de stationnement par 80m² 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 200m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25m² de SHON.

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.

d) *pour les constructions à usage commercial*,

- **commerces** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente au-delà de 100m².

- **hôtels et restaurants** :- une place de stationnement pour une chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle à manger

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique démontrée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations de réaliser les aires de stationnement sur le terrain de l'opération en :

- réalisant les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres
- acquérant les places nécessaires dans un parc privé situé dans le même rayon de 300 mètres
- concédant les places manquantes dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une longue durée (au moins 15 ans).

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.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Section III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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