

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 de bureaux.

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.

La zone UA comprend deux secteurs :

- **la zone UA1** réservée à l'implantation d'activités industrielles ou de dépôts incompatibles avec la proximité de zones urbaines à vocation d'habitat.
- **la zone UA2** réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou de services compatibles avec le milieu urbain.

■ 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 UA1 et UA2:

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

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UA1 :

- 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 bâtiments et installations nécessaires aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dont la proximité avec les zones à vocation d'habitat n'est pas souhaitable notamment en raison des nuisances qu'ils sont susceptibles de générer,
- 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.
- 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 opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement,
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...),
- 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.

Sont autorisées sous conditions sur l'ensemble de la zone UA2 :

- 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 bâtiments et installations nécessaires aux activités artisanales ou commerciales dont la proximité avec les zones à vocation d'habitat peut être admise,
- 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.

- 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 opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement,
- les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...),
- 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 industrielles peut être subordonné à un prétraitement.

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 contigus 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.

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 les travaux, même non soumis à autorisation, doivent 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 latérales :**

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 ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 mètres.

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.

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

3 - En limite de zone :

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 10 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Dispositions particulières applicables dans la zone UA1 :**

La hauteur maximale des constructions est de 23 mètres.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur jusqu'à 30 mètres maximum sera admis lorsqu'il concerne des éléments de la construction dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 10% de celle du bâtiment.

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

Dispositions particulières applicables dans la zone UA2 :

La hauteur maximale des constructions est de 20 mètres.

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

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

Les éléments produisant de l'énergie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

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.

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

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).

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager pour au moins 20% de la surface non bâtie du terrain en espaces verts.

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.

