

Commune de

Jupilles

| Procédure | Document | Prescription | Approbation | Entrée en vigueur | Numérisation |
|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| élaboration | PLU | 12/01/2007 | 09/12/2011 | 10/02/2012 | Actualisée le 16/03/2012 |

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone **UA** correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, de services ou de dépôts.

■ 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

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

Sont notamment interdits :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- 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 caravaning.

ARTICLE UA 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,

- Les constructions à usage d'artisanat, de services ou de dépôts sous réserve de ne pas porter atteinte à la tranquillité des habitations voisines et de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, trafic...),

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 **ACCÈS 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 être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

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 privées 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.

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

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

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. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales). L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

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

Sauf dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques, toute construction doit être édifée en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation existantes, à créer ou à modifier.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie). Ceux-ci pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). Ceux-

ci pourront s'implanter soit sur la limite séparative soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul. Ceux-ci pourront s'implanter soit sur la limite séparative soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UA 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des bâtiments d'activité ne peut excéder 10 mètres.

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

ARTICLE UA 11 **ASPECT EXTÉRIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES**

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. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

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 Matériaux

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

11.3 Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.4 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront masqués pour ne pas être visible depuis la voie ou l'espace public.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. n'est pas réglementé.