

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG accueille aujourd'hui majoritairement mais non exclusivement des activités artisanales, commerciales et industrielles.

C'est une zone d'entrée d'agglomération. Elle a actuellement une vitrine sur la voie départementale (ex RN7) (pour La Couasse) et la partie réalisée du contournement (Les Petits Vernats) appelée UGa. Elle aura demain une nouvelle vitrine le long du futur contournement au Nord de l'échangeur de Pince Cul, ce « retournement » doit s'accompagner d'une requalification paysagère le long de ce nouvel axe.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### RAPPELS

- ◆ l'édification des clôtures est soumise à autorisation
- ◆ les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément au code de l'urbanisme
- ◆ les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial conformément au code l'urbanisme
- ◆ dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, de loisirs et de sport, ainsi que les hôtels, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 pris pour application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et 95.21 du 09 janvier 1995 et aux arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996.

### UG – ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

- ◆ les constructions et le changement de destinations à usage d'habitation sauf celles précisées à l'article UG2
- ◆ les parcs d'attraction
- ◆ le stationnement des caravanes
- ◆ les commerces quotidiens de détail (boulangerie, tabac, boucherie, charcuterie.....)
- ◆ les dépôts et déchets sauf ceux de l'intérêt général (déchetterie d'agglomération...)
- ◆ les constructions et installations à usage agricole
- ◆ l'ouverture de terrains de camping ou de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs conformément au code de l'urbanisme
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### UG – ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- ◆ les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- ◆ les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer, la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone

- ◆ les constructions (extension.....) et aménagement des installations et constructions existantes si cela n'augmente pas la gêne apportée au voisinage
- ◆ toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **UG – ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et des voies créés doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte.

#### **Accès**

Pour être constructible, les terrains devront avoir accès à des voies publiques ou privées.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale.

L'accès direct sur la voie départementale (ex RN7) est interdit s'il existe une possibilité d'accès par une voie latérale. Dans la négative, l'accès, après avis du gestionnaire de la voie, sera toléré en un seul point aménagé conformément aux règles de sécurité.

L'accès direct sur le contournement est strictement interdit.

#### **Voies**

Les voies publiques ou privées à créer, devront avoir une largeur en cohérence avec les contraintes attendues de circulation et adaptées à l'opération projetée, sans jamais pouvoir être inférieures à 4 m de largeur roulante.

Les voies privées à créer peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation.

Les voies en impasse à créer desservant plus de 3 établissements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (y compris les véhicules lourds de service public) de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

Les chaussées des voies devront être revêtues en fonction des contraintes attendues de circulation.

### **UG – ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les constructions devront respecter les prescriptions émises par le service ayant compétence.

#### **Electricité**

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'électricité.

#### **Autres réseaux**

Les constructions seront raccordées si besoin aux réseaux de distribution de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

### **UG – ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **UG – ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation se fera à 50 m minimum de l'axe du contournement.  
Cet article s'applique autant aux voies publiques que privées.

L'implantation des constructions se fera :

♦ **par rapport à la limite de la voie départementale (ex RN7) :**

- soit à 6 m minimum pour les habitations
- soit à 16 m minimum pour les activités.

♦ **par rapport à la limite des autres voies :**

- soit à 1 m minimum pour les constructions à usage d'habitations de moins de 4 m de hauteur absolue
- soit à 5 m minimum pour les autres constructions

En cas de constructions existantes à usage d'habitations ne répondant pas aux règles ci-dessus, leurs extensions pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.

Les installations et dépôts présentant des risques ou des nuisances particulières doivent respecter une marge d'isolement supérieure aux distances ci-dessus, afin d'aménager un écran végétal (arbres,.....).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **UG – ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance n'étant jamais inférieure à 4 m. Cette distance est portée à 10 m minimum lorsque la parcelle voisine n'est pas située en UG, UGa ou AU, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **UG – ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

## **UG – ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la surface des terrains.

## **UG – ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur au point le plus bas de la toiture des constructions ne peut excéder 15 m.

Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés, les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde corps à claire voie,.....

Il n'est pas fixé de limite, en UGa ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **UG – ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## **Règles générales**

Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronnerie ou liserés, bandeaux, huisseries.....).

Les contrastes forts sont interdits.

Toute démarche s'inscrivant dans une qualité environnementale et durable utilisant des énergies ou matériaux renouvelables est autorisée.

Sont proscrits les enduits apparents au ciment pur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

## **Constructions**

Les tuiles romanes ou de type méditerranéen sont interdites.

Les façades uniformément blanches ainsi que les matériaux réfléchissants sont interdits.

Un effort particulier de qualité et de cohérence est recherché le long des axes routiers pour requalifier ces entrées d'agglomération. Ce qui n'exclura pas un souci de qualité sur les arrières de parcelles surtout si celles-ci sont attenantes à des espaces résidentiels.

Les zones de stockage et de dépôt ne devront pas être visibles de part et d'autre des voies ni depuis les parcelles attenantes si celles-ci sont à usage résidentiel. A cette fin, elles seront dissimulées.

## **Clôtures**

Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m.

### **▪ Clôtures sur domaine public ou voies privées**

Elles devront comporter un muret de base compris entre 20 cm et 1 m qui pourra être surmontée d'une clôture à claire voie.

L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.

### **▪ Clôtures sur limite séparative**

Elles devront être construites en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques.

## **UG – ARTICLE 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- pour les constructions à usage d'habitation liées aux activités : 1 place minimum par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux ou création de bureaux dans un bâtiment existant : 1 place minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON)
- pour les constructions commerciales : 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les bâtiments industriels et artisanaux : 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'atelier et 1 place minimum par personne travaillant dans l'établissement.

Les installations supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente feront l'objet d'une étude spécifique.

A partir de 40 places de parking, 20 % de celles-ci devront être en matériaux filtrants correctement entretenues.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément au code de l'urbanisme.

Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur – débourbeur.

## **UG – ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations de valeur marquées au plan de zonage comme « haies » devront être maintenues notamment celles qui sont le long de la voie départementale (ex RN7).

Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées. Au-delà de 20 places de stationnement matérialisés ou suggérés, un chemin piéton devra être aménagé pour relier les zones de stationnement au bâti desservi (couloir piétonnier, passage piéton.....).

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Les plantations réalisées seront d'essences locales (voir liste indicative en annexe au règlement) ou ornementales.

Les arrières de parcelles donnant sur des zones d'habitat devront être plantées de haies mixtes mêlant arbres et arbustes.

Les espaces entre le futur contournement et les constructions devront faire l'objet d'un effort paysager.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

## **UG – ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.