

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Préambule

Il s'agit d'une zone de commerces et de services.

UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1- Les constructions et installations à usage spécifique d'entrepôts.
- 1.2- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de la zone ou des habitations avoisinantes (tant du point de vue des nuisances que de l'environnement).
- 1.4- Les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 1.5- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.6- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.7- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- 1.8- Les logements destinés à l'habitation sauf ceux définis à l'article UG 2.

UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UG 1 :

- 2.1- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont jugées compatibles au niveau de leur exploitation avec les activités existantes dans la zone.
- 2.2- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- 2.3- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment, ainsi que les logements avec services à l'attention des résidents.

UG 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- 3.2- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
- pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
 - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs sur la voie.

UG 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable. L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le Règlement d'Assainissement Départemental (délibération du conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2- Assainissement

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-deshuileur.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (citernes, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit sauf dans le cas où le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment d'activités doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local.

Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

UG 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UG 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1- Les constructions devront respecter une marge de reculement d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.2- Des saillies ou débords de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb, de la marge de recul de 5 mètres. Seuls les escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général. Des dispositions différentes aux règles ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'architecture,

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

UG 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Règles générales

7.1.1- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

7.1.2- Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est porté à 2.50 mètres en l'absence de vues et à 8 mètres en présence de vues directes.

7.2- Retrait

7.2.1- Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres au minimum. Ce retrait est porté à 8 mètres sur les limites séparatives avec la zone à vocation d'habitat et dans le cas de vues directes.

7.2.2- Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres.

UG 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1- En l'absence de vues directes, les constructions non contiguës et élevées sur une même propriété, doivent être implantées, les unes des autres, à une distance au moins égale à 4 mètres.

8.2- En présence de vues directes :

- entre deux façades dont l'une comporte des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur du bâtiment comportant les vues, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.
- entre deux façades comportant chacune des vues, la distance ne pourra être inférieure à la hauteur de la façade du plus haut des bâtiments, avec un minimum de 8 mètres, sauf par rapport aux annexes.

UG 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

UG 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

UG 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1- Règles générales**

- 11.1.1- L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- 11.1.2- Les façades sur rues devront présenter une homogénéité de traitement architectural et de matériaux.
- 11.1.3- Les citernes sont interdites à l'air libre. Les installations similaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
- 11.1.4- Les containers ne seront pas acceptés sur la voie publique.
- 11.1.5- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.
- 11.1.6- Sauf impossibilité technique à démontrer, les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue et les panneaux solaires ne devront pas être visibles de la rue.
- 11.1.7- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2- Parements extérieurs et coloration

- 11.2.1- Les différents murs de bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- 11.2.2- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- 11.2.3- Les bardages extérieurs métalliques ou translucides ne seront admis que dans la limite de 50% de la surface développée des façades du bâtiment.
- 11.2.4- Pour les bâtiments à usage d'activités ou de bureau, les surfaces revêtues de bardage métallique présenteront un profil d'onde horizontale.
- 11.2.5- L'ensemble des éléments de menuiserie pourra être réalisés de couleur vive, afin de marquer la modénature du bâtiment.

11.3- Clôtures

- 11.3.1- La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres (en totalité).
- 11.3.2- Les clôtures pourront être constituées :
- de haies vives
 - d'un grillage
 - d'un soubassement dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 mètre, rehaussé d'un grillage ou d'une grille à claire voie.
- 11.3.3- Pour permettre l'installation de coffrets techniques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50 m.
- 11.3.4- Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

UG 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**12.1- Règles générales**

- 12.1.1- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 12.1.2- Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées à l'alinéa 12.2.
- 12.1.3- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- 12.1.4- Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,4 mètres
- 12.1.5- Il sera réalisé sur la propriété un emplacement extérieur pour le stationnement des vélos ou un local dans le volume du bâtiment à usage d'activités d'une surface minimum de 8 m². Une aire de stationnement pour vélos couverte et close devra être aménagée aux abords de tout établissement ou équipement recevant du public.

12.2- Nombre de place de stationnement

- 12.2.1- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une au moins couverte.
- 12.2.2- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : Il sera créé 1,5 place de stationnement par tranche de 100 m² de S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette).
- 12.2.3- Pour les constructions à usage d'artisanat, toutes les places nécessaires aux entreprises seront créées en dehors de la voie publique. Des aires de livraison seront à prévoir en fonction du type d'activité.

UG 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**13.1- Règles générales**

- 13.1.1- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.1.2- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.
- 13.1.3- Les parties de terrain frappées de la marge de reculement prévue à l'article 6 ci-dessus seront également traitées en espaces verts.
- 13.1.4- De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain est contigu à une zone destinée à l'habitation.
- 13.1.5- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130 1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

13.2- Plantations

- 13.2.1- Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 80 m² de surface plantée.
Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².
- 13.2.2- 50% au moins, de la surface non bâtie, doit être traité en espaces verts. Sont comptabilisés en espaces verts tout terrain sur une épaisseur de plus de 0,80 mètre de terre végétale.
- 13.2.3- Les parties de terrains frappées de la marge de reculement devront être aménagées en espace vert et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m².
- 13.2.4- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

UG 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable est 1,30.