CHAPITRE 7

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG

CARACTERISTIQUES GENERALES

La zone UG correspond notamment à l'emprise de la gare ferroviaire. C'est une zone actuellement urbanisée à vocation principale d'activités pouvant admettre des services et commerces, des activités artisanales, tertiaires ou industrielles «légères», ainsi que les équipements publics qui y sont liés. L'habitat peut y être admis sous réserve de ne pas être exposé à des nuisances de toute nature.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durable ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UG 2, et notamment :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les parcs d'attractions, les parcs résidentiels de loisirs et les aires de jeux et de sports, ouverts au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UG admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et opérations à usage :

    . d'hébergement hôtelier ;
    . d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
    . de bureaux et de services ;
    . d'entrepôts ;
    . d'habitat
    . de stationnement ;
    . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;

- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité,* ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2 - Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonné à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

III - Voirie :

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Rappel :
- Les émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs et autres productions analogues susceptibles de nuire au voisinage sont strictement interdites, ainsi que les bruits accentués et persistants.

- Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.

- Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

4.2 - Alimentation en eau potable :
- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

4.3 - Assainissement :
a) - eaux usées :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormales. Il appartiendra à chaque artisan de prendre toutes dispositions pour leurs neutralisation.

b) <u>eaux pluviales</u>

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, sauf indications contraires du service gestionnaire.

- 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 et pour en limiter les débits.

4.4 - Autres réseaux :

- Dans les lotissements, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.

- Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France -Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges de reculement éventuellement indiqués sur les documents graphiques.

6.2 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1 - **Les bâtiments seront implantés :**

- Soit d'une limite séparative à l'autre *;*

- Soit sur l'une des limites séparatives, en respectant de l'autre côté, une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, au moins égale à la **moitié de la hauteur à l'égout du toit**, sans être **inférieure à 3 mètres**.

- Soit en respectant une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, au moins égale à la **moitié de la hauteur à l'égout du toit**, sans être **inférieure à 3 mètres**.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Néant.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

- Néant.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - <u>Définition</u> :

La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - <u>Hauteur maximale</u> :

- La hauteur des constructions respectera une harmonie d'ensemble avec les constructions avoisinantes.

- la hauteur de toutes constructions ne devra pas excéder **12 m** ;

10.3 - Cas particulier :
Pour un bâtiment situé entre deux voies de niveaux différents, un dépassement de hauteur est autorisé pour la façade la plus haute (*c'est-à-dire la façade élevée sur la voie la plus basse*), dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

10.4 - Volumes secondaires et annexes :
La hauteur des volumes secondaires et des annexes pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - <u>Rappel</u> : Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- **11.1 - Généralités**

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.
Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : chêneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

- **11.2 - Volumétrie**

Les gabarits des constructions nouvelles devront de préférence s'harmoniser avec l'aspect général des gabarits existants dans le voisinage.

- **11.3 - Ouvertures et ouvrages en saillie**

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.
De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

- **11.4 - Matériaux apparents et couleurs**

  11.4.1 - Toitures : le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

  11.4.2 - Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
  Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en oeuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

- **11.5 - Clôtures**

Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

- **11.6 - Extension de bâtiments existants et constructions annexes**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

- **11.7 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

- **11.8 - Antennes et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

12.1 - <u>Rappel</u> : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2 - <u>Suivant l'usage des constructions, il est exigé</u> :

- **12.2.1 - Constructions à usage d'habitat :** 2 places par logement ;

- **12.2.2 - Constructions à usage de bureaux ou services :** 1 place par fraction de 30m²;

- **12.2.3 - Constructions à usage de commerce :**
  L'emprise au sol des surfaces (bâties ou non) affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
  Pour les équipements cinématographiques (*qui ne sont pas installés sur le même site qu'une surface commerciale*) : une place de stationnement pour trois fauteuils.

12. 3 - Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts et ateliers :
Une place par fraction de 100 m²

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Plantations :

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.

- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés

- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.

- Il doit être aménagé un espace vert **d'au moins 10 %** de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

- Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.

- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.