

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone mixte d'activités économiques (artisanales, services, bureaux, équipements, commerciales, médicales etc...) et d'habitat.

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.4 : Les habitations légères de loisirs
- 1.5 : les constructions agricoles
- 1.6 : les installations classées soumises à autorisation
- 1.7 Les constructions à usage de commerces de gros ou de détails en magasins spécialisés ou non spécialisés (et dans tous les cas, les codes NAF-APE commençant par 5), en raison des incidences sur la circulation du quartier.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, les extensions et les transformations seront autorisées à la condition que toutes les dispositions et aménagements soient pris pour favoriser la circulation et l'accès à l'hôpital (rétrocession de terrain, élargissement de voirie, limitation des entrées et sorties sur les voies publiques ,etc....

Les secteurs identifiés par la servitude de l'article L123.2.d du code de l'urbanisme, devront respecter le pourcentage de logements sociaux indiqué dans le document de mixité sociale (7a)

- 2.1 Les constructions d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 15.01.2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 2.2 : les installations classées, soumises à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants.
- 2.3 : les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou nuisances.

2.4 : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 : les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols

2.6: les bâtiments annexes garages, etc....

2.7 : la démolition de tout immeuble sous réserve de la délivrance d'un permis de démolir, à l'exception des cas prévus à l'article L 430.3 du code de l'urbanisme

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménager de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent être respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 : Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

4.2 : Assainissement

Les constructions devront avoir une collecte séparée des eaux usées et pluviales jusqu'au branchement public

4.2.1 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

4.2.2 : Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

non réglementé

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir Article Dispositions Générales (DG) 8

6.1 : Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des maisons existantes ou, si elle existe, de la marge de recul.
- soit à une distance de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul, si elle existe, et à condition que l'espace ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permette de préserver la continuité minérale de la rue et d'indiquer clairement la séparation entre l'espace public et la partie privée.

Dans le cas de voies privées, comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter à la limite effective de la voie.

6.2 : Pour dégager la visibilité dans les carrefours il peut être imposé d'établir un pan coupé à l'angle de deux alignements.

6.3. : Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées :

- * lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.
- * lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait, le bâtiment peut alors être édifié pour tout ou partie en prolongement de la construction existante.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. : A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies, les constructions peuvent s'implanter :

- d'une limite séparative à l'autre,
- soit à une distance de limite séparative au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.

7.2. : lorsque le devant de la parcelle est construit, au-delà de la profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

- * soit le long des limites séparatives
- . si la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 m en limite.
- . s'il existe déjà un bâtiment édifié, en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne devra pas dépasser au faîtage :

En zone UG : 9 mètres

En zone UG 1 : 11 mètres

En zone UG 2 : 10, 40 mètres.

Cette hauteur absolue est mesurée par rapport à la rue Albert Raimond.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

I. Constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant
- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Toitures

- les toitures terrasses sont autorisées
- les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %
- la ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension
- les toitures à trois pans sont autorisées pour les constructions situées à l'angle de rues
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge.

- les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation de dispositifs d'économies d'énergies et d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie,...).

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes ou l'extension des bâtiments existants

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...).

Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

L'aspect des constructions et notamment la couleur des façades et des menuiseries, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des couleurs
- Harmonie des volumes
- Intégration dans le site

II. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

- Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement, béton architectural...).

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour le personnel

une place pour deux emplois

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, hôtels, restaurants établissements industriels....etc

les places de stationnement doivent être adaptées à l'opération.

Pour les habitations :

2 places par logement.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- les espaces non bâtis doivent être plantés
- des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
- un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé