

TITRE I

CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE UG

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, comporte deux secteurs : UGa et UGb

La RN 7 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement du secteur UGb devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville sur ce secteur.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces et d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation et de bureaux à l'exception de celles mentionnées à l'article UG-2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion.

ARTICLE UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (direction, administration, surveillance, gardiennage, logements et services du personnel ou des utilisateurs de ces équipements collectifs).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UG 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

En outre, les principes et les prescriptions particulières repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville en ce qui concerne le secteur UGb devront être respectés.

ARTICLE UG 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante 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.

Assainissement :a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) - Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

c) Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

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

Conformément aux principes et prescriptions particulières repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville, les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'alignement de la RN7.

Par rapport aux autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en recul minimal de 9 m par rapport à l'axe des voies et de 5 m par rapport à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que distance initiale depuis l'alignement ne soit pas réduite
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont autorisées en retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance minimale d'implantation des constructions, sur une même propriété, est de 4 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 13 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UG11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

a. Aspect général – Niveau d'implantation

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

b – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles.

Toutes les façades visibles depuis la RN7 devront faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, etc...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

L'implantation de capteurs solaires est autorisée côté jardin et interdite côté rue.

2) Dispositions particulières pour le Bâti Ancien à Protéger (BAP)

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

ARTICLE UG 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement en dehors des voies publiques.

ARTICLE UG 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

30 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences locales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de surface affectée à ce stationnement.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

En outre, la RN 7 étant classée voie à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement du secteur UG_b devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans l'étude spécifique d'entrée de ville.

A cet effet :

- la marge de recul imposée par rapport à la RN 7 devra être paysagée
- une haie semi transparente devra être constituée le long du chemin de la Justice.