

ZONES UG

Les zones UG1 et UG3 sont affectées à une activité de service public d'Etat à caractère d'intérêt général.

Il s'agit de zones de défense civile, le Secrétariat Général de l'Administration de la Police, la Compagnie Républicaine de Sécurité et le Centre de Rétention Administrative. La particularité de ces zones implique des règles spécifiques.

La zone UG2 est affectée aux équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires et social.

La zone UG4 est affectée aux installations liées au réseau de transport en commun.

SECTION I- Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UG.1- Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier.
- 2) Les lotissements
- 3) L'habitat non nécessaire au fonctionnement des services.
- 4) Les installations classées soumises à autorisation.
- 5) Les terrains de camping et Habitations Légères et de Loisirs.
- 6) Les aires de stationnement de caravanes.
- 7) Les défrichements, coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés visés à l'article 13.
- 8) Les carrières.
- 9) Les constructions nouvelles considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Article UG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne dénaturent pas le site, qu'ils ne détruisent pas les continuités végétales existantes et participent d'un traitement architectural ou paysager.

2) Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques d'exploitation.

3) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.

4) Les constructions nouvelles et extensions considérées au rapport de présentation et son annexe A du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), selon la zone de bruit appliquée, approuvé par arrêté Préfectoral du 13 septembre 2010 et joint en annexe n°13 au présent règlement.

Pour la zone UG4, sont également autorisés :

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement.

SECTION II- Conditions de l'occupation du sol

Article UG.3- Accès et voirie

Les terrains doivent bénéficier d'une desserte par une voie publique ou voie privée présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux projets de constructions envisagées.

Si le terrain répond à la définition d'un terrain de second rang, il doit bénéficier d'un accès véhicule à la voie de référence.

Le terrain sur lequel un projet de construction est envisagé, doit avoir un accès direct sur la voie publique ou la voie privée ouverte à la circulation publique dans des conditions de sécurité suffisantes.

Pour la zone UG4, les accès doivent être conçus de manière à éviter toute manœuvre sur la voie publique.

Article UG.4- Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et de caractéristiques suffisantes. La protection incendie nécessitant

des débits importants, fera l'objet d'installations privées au cas où le réseau public ne pourrait répondre à la demande.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quels que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quels que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Les projets d'aménagement devront prendre en compte les prescriptions du SDAGE.

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations

techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UG.5- Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 4 mètres.

Les bâtiments techniques (transformateur, pompe de relevage, bâtiments de transmission...) ne sont pas concernés par cet article.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

En zone UG4, nonobstant les dispositions ci-dessus :

Les équipements liés aux différents réseaux y compris réseaux de transport, ne sont pas concernés par les règles de rapport aux voies.

En bordure de la rocade : l'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées aux documents graphiques.

Le long des autres voies et des futures emprises publiques, l'implantation des constructions se fera en recul au minimum de 5 mètres.

Article UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

En zone UG1, l'implantation se fera en retrait selon la règle L=H, avec un minimum de 6 mètres.

Si la limite est adjacente à un terrain supportant une construction individuelle, l'implantation se fera en retrait avec un minimum de 9 mètres.

En zone UG2, si la limite est adjacente à un terrain supportant une construction individuelle, l'implantation se fera en retrait avec un minimum de 6 mètres.

Dans tous les autres cas, l'implantation en limite séparative est autorisée.

En zone UG3, l'implantation se fera en retrait avec un minimum de 4 mètres.

En zone UG4, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Article UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé

Article UG.9- Emprise au sol

En zone UG1, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

En zone UG2, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

En zone UG3, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Article UG.10- Hauteur des constructions

La hauteur maximale de façade ne peut dépasser R + 2.

Pour la zone UG1 :

La hauteur de façade ne peut dépasser R+3.

Pour la zone UG4 :

Article non réglementé

Article UG.11- Aspect extérieur – Locaux techniques

Pour les zones UG1 et UG2 :

1) Matériaux :

Pour la zone UG1 :

Article non réglementé.

Pour la zone UG2 :

Sont proscrits les matériaux et parements plastiques ; les bardages métalliques de façade. Les matériaux destinés à recevoir un enduit ou « agglomérés » de béton ne peuvent être utilisés en parements bruts.

Les clôtures en limite séparative seront constituées par un dispositif maçonné en matériaux naturels (schiste) ou béton brut non enduit (2 mètres maximum) ou d'un grillage dans une haie. Tous les autres dispositifs de clôture sont interdits.

2) Couleurs :

Sont proscrits les enduits de couleur qui ne sont pas à base de pigments naturels.

3) Locaux et éléments techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes 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 des matériaux constitutifs.

Les éléments techniques, ventilations, ascenseurs, sorties et éléments de toute nature, seront masqués aux vues environnantes soit par intégration dans des éléments d'architecture maçonnés, soit par intégration dans les toitures de faible pente visées ci-dessus, soit par un jeu d'acrotères ou des éléments d'architecture. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de captage solaire.

Pour la zone UG3 :

Article non réglementé.

Pour la zone UG4 :

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de la démarche HQE. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments. Les façades seront composées de volume simple, associés à des couleurs sobres.

Article UG.12- Stationnement des véhicules

Article non réglementé.

Article UG.13- Espaces libres – Plantations – Espaces boisés

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

Pour la zone UG1 :

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers à dominante végétale dont la surface minimale représentera 20% de la superficie du terrain.

Pour la zone UG2 :

Les constructeurs devront réaliser des espaces paysagers à dominante végétale dont la surface minimale représentera 30% de la superficie du terrain.
Aucune surface inférieure à 200 m² ne sera comptabilisée dans le pourcentage d'espace vert.

Pour la zone UG4 :

Les haies et talus plantés doivent être préservés dans la mesure du possible.
Les espaces de recul figurant au document graphique doivent faire l'objet d'une composition paysagère prenant en compte la covisibilité avec la rocade.
Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 4 emplacements de stationnement en aérien.
Les espaces libres seront paysagés à raison d'un arbre pour 200m².

SECTION III- Possibilités d'occupation du sol

Article UG.14- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

