

---

---

# ZONE UG

Les dispositions du règlement de la zone UG s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être édictées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation - en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables - avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

**Rappel : voir en annexe :**

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les dispositions communes à l'ensemble des zones*
- *Rappels par articles du règlement*

---

## Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> *Les zones indicées «i» sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)*

### ARTICLE UG1 : occupations et utilisation du sol interdites

#### 1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités principales de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes autres que celles fixées à l'article 2,.
- Les constructions à usage agricole et forestier.

#### 1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.

## ARTICLE UG2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1. Les constructions suivantes :

- Les installations classées, liées au caractère de la zone, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- En ce qui concerne les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales ainsi que leurs entrepôts, visées dans le caractère général de la zone, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions annexes à condition d'être liées aux constructions existantes et à leurs activités.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions favorisant la réalisation de dispositifs de production d'énergie à partir de sources renouvelables sous réserve de valoriser au minimum le potentiel énergétique,
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone et destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage, dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité.
- Le stockage de plein air des gisements et des matériaux issus de leur transformation.
- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux vocations de la zone et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

---

## **Section 2 : conditions de l'occupation du sol**

### ARTICLE UG3 : accès et voirie

#### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Toute autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers à la charge du pétitionnaire, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. De même, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **3.2. Desserte en voirie :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre notamment aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

## **ARTICLE UG4 : desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

### **4.2. Eaux usées :**

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

### **4.3. Eaux pluviales :**

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des espaces verts, lavage...). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

#### **4.4. Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

#### **4.5. Antennes paraboliques, mâts et treillis :**

Les antennes paraboliques, mâts ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

### **ARTICLE UG5 : caractéristiques des terrains**

Article non réglementé.

### **ARTICLE UG6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Rappel :**

*Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.*

#### **6.1. Les constructions nouvelles :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport au domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

#### **6.2. Cas particuliers :**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

### **Rappel :**

*Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.*

### **7.1. Les constructions nouvelles :**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 5 m minimum.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

### **7.2. Cas particuliers :**

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

## ARTICLE UG9 : emprise au sol

Article non réglementé.

## ARTICLE UG10 : hauteur maximale des constructions

### **Rappel :**

*La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'épout de toiture et le sol naturel avant travaux, complétée par une hauteur maximale hors-tout. En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.*

Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux constructions.

## ARTICLE UG11 : aspect extérieur et aménagements des abords

Le projet « peut être refusé ou n'être 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

## ARTICLE UG12 : stationnement

### **12.1. Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, dans des conditions répondant aux besoins des activités exerçant dans les constructions projetées.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

### **12.2. Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

---

## **Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol**

### ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

### ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.