

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

---

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone essentiellement destinée aux activités de commerces, de bureaux ou de services, activités industrielles non polluantes, artisanales et hôtelières.

Le secteur UGa est destiné à l'aménagement de l'entrée de la ZAC et du village (carrefour, signal architectural, porte, monument, etc.).

Les secteurs UGb et UGc sont différenciés par la hauteur des constructions et leur emprise au sol.

Le secteur UGd est destiné à l'aménagement de Fray Redon (zone d'activité commerciale, de bureaux et de services).

## ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées autres que celles définies à l'article UG2.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.111-37 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-19j) et R.421-23 e) et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Le camping hors des terrains aménagements visés aux articles R.111-43 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs visés à l'article R.111-32 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- Toute construction entraînant des nuisances (olfactives et/ou sonores) pour le voisinage, dans des proportions de nature à méconnaître les prescriptions légales et réglementaire en vigueur.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et non polluantes.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en cas de sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 (cf.annexe au règlement), relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. L'infrastructure de la RD43 dans la zone est de type 2. La largeur du secteur affecté par le bruit Est une bande de 200 m calculée du bord de la chaussée, de part et d'autre de celle-ci ; bande où s'appliquent les dispositions de l'arrêté précité.
- Dans le secteur UGa, les constructions doivent réaliser la construction d'un signal architectural porte de ZAC, monument, etc., signalant la zone ou toute autre édification ayant cette vocation et n'entraînant pas de stationnement automobile.
- Le respect d'une marge de recul libre de toute construction, d'une largeur de 10 mètres de l'axe des talwegs, vallons et cours d'eau est obligatoire. Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

## **ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. Accès

- L'accès sur les voies publiques (chemin de la fontaine de Rico et voie à créer) doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif automobile sur voie publique ou privée de la commune ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols.
- Dans les secteurs UGa, UGb et UGc, tout accès direct sur la RD43 est strictement interdit
- Dans les secteurs UGa, UGb et UGc, aucun accès direct du secteur vers la RD 81 n'est autorisé: tout accès sur cette voie se fera par l'intermédiaire du rond-point.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, etc.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions édifiées.
- Dans le secteur UGc, les voies secondaires ne devront pas avoir une plate-forme inférieure à 8 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques répondant à leur destination.
- Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## **ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Eau potable :**

#### 1. Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

##### a. Eaux usées et eaux vannes

- Toute construction ou installation nouvelle à destination d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation pas des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Les eaux résiduaires industrielles soumises, si nécessaire, à une préépuration appropriée à leur nature, doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 juin 1953 complétées par l'instruction du 10 septembre 1957, arrêté du 9 juillet 1960, décret 61-1298 et les dispositions du Code de la Santé Publique.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

## b. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés, ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
  - Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dimensionnement des ouvrages devra être réalisé en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées existantes ou à créer. Suivant le type d'aménagement, il pourra être imposé :
    - la mise en place d'un dégrilleur en amont du rejet sur le réseau communal,
    - la mise en place d'un déshuileur en amont du rejet sur le réseau communal,
    - la réalisation d'un regard de raccordement au réseau communal.
3. Electricité – Téléphone
- Les réseaux divers de distribution (eau, électricité, téléphone, télévision...) doivent être souterrains.

### **ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

### **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions devront respecter les marges de recul suivantes, sauf en cas de marge de recul complémentaire portée au plan.
  - 35 mètres de l'axe de la RD43 pour les habitations,
  - 25 mètres de l'axe de la RD43 pour les autres constructions,
  - A l'axe du RD81 : 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes constructions.
  - Aux autres voies : 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.
2. Dans les secteurs UGa et UGb il est en plus imposé une marge de recul par rapport au RD43 et au RD81 définie aux documents graphiques du PLU au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette marge se substitue à la bande à l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme.
3. Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure, les antennes et les coupoles émettrices-réceptrices régulièrement autorisées et les constructions dans le sous-secteur UGa.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, ne doit pas être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois à l'exception des terrains en limite séparatives des zones N, UD, ou 5AUi sont autorisés :
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées. L'implantation en limite de lot imposera systématiquement le jumelage des constructions.
  - La construction de bâtiment jouxtant la limite si la hauteur totale de la construction, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,20 m pris à l'égout du toit, point le plus haut pris dans la marge de recul de 4 mètres énoncée ci-avant et si la longueur du bâtiment ne dépasse pas le ¼ de la (les) limite concernée.

3. Cet article n'est pas réglementé:
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les antennes et coupoles émettrices-réceptrices régulièrement autorisées,
  - pour les ouvrages privés de franchissement automobile, cycliste ou piéton, du vallon de la Pességuière.
  - pour les constructions situées en secteur UGd, à l'exception des terrains en limite séparatives des zones A et UF.

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

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UGa, UGb et UGd, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Dans le secteur UGc, l'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines, ni pour les garages.

Pour les constructions existantes dépassant le pourcentage fixé ci-avant, une extension de 30% de l'emprise autorisée.

L'emprise maximale des nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Condition de mesure

La différence d'altitude est mesurée à l'aplomb de tous points de l'égout, de toutes couvertures (ou l'acrotère) et le terrain naturel.

#### 2. Hauteur

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder:

- 9,00 mètres en secteur UGa et UGb,
- 7,00 mètres en secteur UGc,
- 14,00 mètres en secteur UGd.

#### 3. Cet article n'est pas réglementé:

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les antennes et coupoles émettrices-réceptrices régulièrement autorisées quand leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- pour les équipements techniques indispensables au fonctionnement des installations.

### **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Cet article n'est pas réglementé pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

2 Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux sites, et présenteront une unité de volume et de composition, notamment en ce qui concerne les formes et les couleurs.

- 3 Dans les secteurs UGa, UGb et UGc, les façades des bâtiments le long de la voie rapide Brignoles-Cuers (RD 43) feront l'objet d'un traitement particulier afin d'obtenir un effet de vitrine; les dépôts de toute sorte y sont interdits. Les parties arrières des lots sont affectées aux dépôts, entrepôts etc.
- 4 Les clôtures seront constituées
- En façade, le long des voies par un mur bahut (de hauteur 0,50 m maxi) complète éventuellement d'un grillage, l'ensemble ne devant pas excéder 2,50 m de hauteur. Les clôtures seront obligatoirement doubles soit par une haie vive, soit d'un espace paysager planté d'arbres de haute tige, formant écran végétal.
  - Les haies vives ou écrans végétaux pourront être discontinus en fonction du type d'aménagement et devront couvrir au minimum 60% de la longueur de la clôture.
  - Le long des autres limites, soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. L'ensemble ne pouvant dépasser 2,50 m de hauteur.
  - A titre exceptionnel et pour répondre à des exigences particulières de sécurité liées à certaines activités, la hauteur des clôtures pourra dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus, sans toutefois pouvoir excéder 3,30 m.
- 5 Dans le secteur UGa toutes constructions ou ouvrages, même ceux ne créant pas de surface, devront être soumis à l'aménageur.
- 6 Les antennes paraboliques sont interdites en façade ou en toiture.

## **ARTICLE UG 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Des surfaces doivent être réservées en dehors des voies de circulation à définir en fonction du type d'équipement et des besoins y afférents:
- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
  - Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
- 2 Il doit être aménagé au minimum:

### Dans les secteurs UGa, UGb et UGc:

- Pour les constructions à destination d'habitation: au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement
- Pour les constructions à destination de bureau et de service du secteur tertiaire: 1 place de stationnement ou garage pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les hôtels: 1 place de stationnement ou garage par chambre.
- Pour les restaurants: 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restauration.
- Pour les commerces alimentaires:
  - places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>
  - places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions périphériques à destination de service, de commerces non alimentaires spécialisés: 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les autres entreprises: les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

### Dans le secteur UGd:

- Pour les constructions à destination de bureau et de service du secteur tertiaire: 1 place de stationnement ou garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants: 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de restauration.
- Pour les commerces, par dérogation aux dispositions de l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme (ou toute dispositions s'y substituant), le plafond maximum des surfaces de stationnement est porté à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce:
  - places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>
  - 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale comprise entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>.
  - 1,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface totale supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>.

Pour les stationnements 2 roues et les véhicules électriques: prévoir un nombre de places suffisant pour les besoins des usagers en plus des stationnements automobiles pour les 2 roues et parmi le nombre de places exigible pour les véhicules électriques.

3. La superficie à prendre en compte pour 1 place de parking est 25 m<sup>2</sup> (accès et dégagement compris).
4. Tout parc de stationnement, aire de retournement, doit être traité avec des plantations.
5. Le descriptif des plantations sera obligatoirement joint à la demande du permis de construire.

#### **ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés et doivent couvrir au moins :
  - 10% de la superficie de l'Unité Foncière faisant l'objet du permis lorsque celle-ci est inférieure à 2 500 m<sup>2</sup>;
  - 8% de la superficie de l'Unité Foncière faisant l'objet du permis lorsque celle-ci est comprise entre 2 500 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup>;
  - 6% de la superficie de l'Unité Foncière faisant l'objet du permis lorsque celle-ci est supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>;
2. Les parcs de stationnement devront être traités avec 1 arbre pour 3 places de stationnement.
3. Le programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints à la demande de permis de construire. Le plan paysager devra respecter les mails définis au PLU qui seront plantés d'arbres de haute tige à feuilles caduques.

#### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

