

ZONE UG

Caractère de la zone UG

La zone UG est une zone urbaine destinée essentiellement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité ainsi que les services publics administratifs divers

Article UG 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie ; à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 4 Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 5- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UG 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Constructions nouvelles

- 1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (voir définitions chapitre 1) pour lesquelles seuls les articles UG 6 et UG 7 s'appliquent ;
- 2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone;
- 3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- 4- La construction d'un garage en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol par logement ; (reporté art.9).

Constructions existantes

- 5- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre «Dispositions générales » du présent règlement.
- 6- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

- 7- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UG 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UG 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UG 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UG 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Article UG 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article UG 9

Emprise au sol des constructions

En UG, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **50 %** de la surface du terrain.

La construction de garages et annexes est autorisée à raison de 40 m² par logement.

Article UG 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations ne peut dépasser 3,5 m au faîtage.

Article UG 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire 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 UG 12

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

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

un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UG 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UG 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UG 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles.