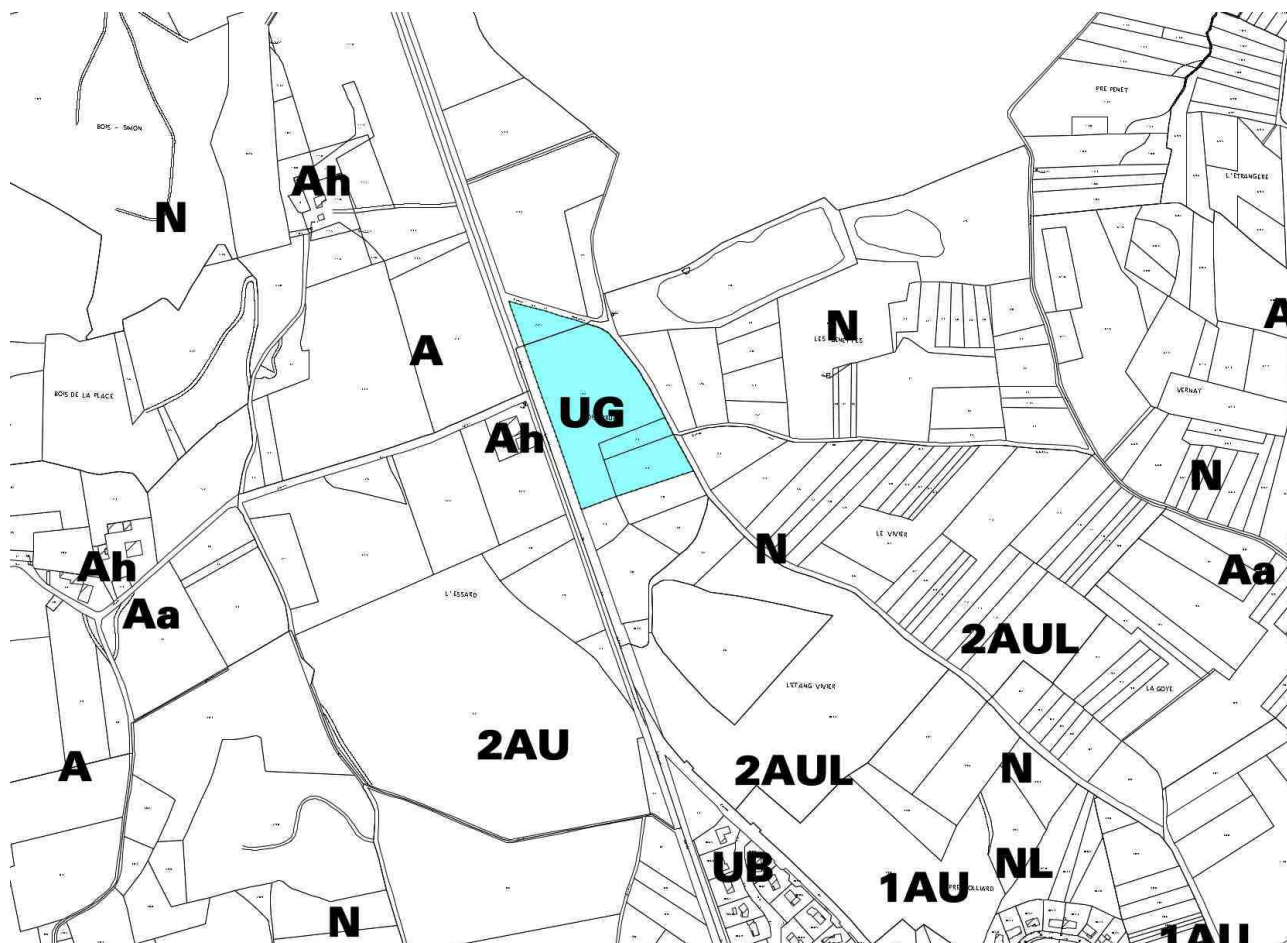


ZONE UG



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UG, est une zone urbaine ayant vocation à accueillir l'implantation d'une gendarmerie.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la Zone, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir;

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrira dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UG 4 - RESEAUX

1. Alimentation en eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être réalisé.

3 – Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

Les branchements et raccordements d'électricité, télécommunication et autres réseaux câblés doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

RD 22A: 15 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer

Autres voies existantes : L'implantation est libre, mais les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des bâtiments à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ⇒ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Enfin, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ en cas de reconstruction après sinistre,
- ⇒ pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE UG 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UG 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.