

ZONE UG

La zone UG est une zone rassemblant certaines Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Ces équipements, servant l'intérêt général, sont souvent composés de volumes construits importants impliquant une réglementation spécifique.

Cette zone est en partie concernée par des zones de prudence établies à proximité des lignes Haute Tension et Très Haute Tension.

NOTA : Certains secteurs de cette zone étant classés inondables, tels que repérés sur le document graphique du PPRI toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation autorisées dans cette zone doivent respecter les dispositions issues de la réglementation du PPRI approuvé le 28 février 2012, modifié le 04 juillet 2014 et figurant en annexe du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE UG1 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS.

- 1) Sur l'ensemble de la zone UG, toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG2 sont interdites.

ARTICLE UG2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Les locaux à usage d'habitation sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation, la surveillance ou la gestion de l'équipement collectif autorisé ;
- 2) Les installations classées pour la protection et l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation, enregistrement ou à déclaration liées à la vie quotidienne de l'équipement et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale ;
- 3) Les services publics ou d'intérêt collectif ;
- 4) Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol indispensable aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux rendus nécessaires par le programme Cadereaux et par le transport en commun en site propre (TCSP).
- 6) Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UG3 : ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute unité foncière doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

Les voies privées assurant la desserte du terrain ainsi que celles intérieures à l'opération de construction devront avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE UG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT.

2.1. Eaux usées.

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un, et l'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement public est subordonnée à un prétraitement réglementaire.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3. EAUX PLUVIALES.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra prévoir des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers le déversoir désigné à cet effet (voir préambule du règlement).

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il envisage d'installer par la production de plans et de notes de calcul appropriés.

Les aménagements nécessaires à la gestion de l'eau (stockage, recyclage, infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement et ne pas créer des nuisances aux propriétés situées en aval conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

4. AUTRES RESEAUX.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, télécommunications) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

ARTICLE UG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UG6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

En règle générale, les bâtiments doivent se reculer à une distance minimale :

- de **10 m** (dix mètres) de l'axe des voies publiques.

Par dérogation, des implantations différentes peuvent être autorisées selon les équipements envisagés, pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

ARTICLE UG7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à **3 m** (trois mètres).

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction. L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateur EDF, poste de refoulement...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

ARTICLE UG8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UG10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder, à l'égout ~~des couvertures~~ de la toiture :

- **18 m** (dix-huit mètres) pour les maisons d'arrêt,
- **12 m** (douze mètres) pour les autres CINASPIC,
- **7 m** (sept mètres) pour les autres occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Ces hauteurs peuvent connaître des dépassemens ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (électricité, gaz, assainissement, télécommunications...) ainsi que pour les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

Dans une bande de **50 m** (cinquante mètres) autour de la prison matérialisée sur le plan de zonage, aucune construction ne sera autorisée si elle a une hauteur supérieure à R+2 ou **11 m** (onze mètres) au faitage.

ARTICLE UG11 : ASPECT EXTERIEUR.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Les constructions sur toutes leurs faces doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux, les formes, les couleurs, les matériaux.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

2. ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.

Dans une bande de **50 m** (cinquante mètres) autour de la prison, matérialisée sur le plan de zonage aucune ouverture directe sur l'établissement pénitentiaire ne sera acceptée.

3. TOITURES / COUVERTURES.

Les couvertures seront simples, généralement à une ou deux pentes. Leur inclinaison devra varier entre 0 à 35 %. D'autres conceptions de couverture sont admises sous condition de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable, de qualité architecturale ou pour des motifs d'intérêt général.

Cet article est sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et les constructions liées à l'exploitation de l'autoroute.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.

Les annexes doivent être contigües aux constructions principales sauf considérations particulières liées notamment à la topographie du terrain ou à la forme de la parcelle.

5. CLOTURES.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement.

Leur hauteur devra être mesurée du côté où le terrain naturel est le plus élevé.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement, doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil et leur traitement.

Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme murs de clôture.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas dans le cas d'un projet d'autre nature, sous réserve qu'il soit justifié pour des motifs de composition d'ensemble ou d'architecture.

Exécution des clôtures – règle générale

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives sont constituées soit par des grillages verts ou des grilles, soit par un mur bahut surmonté ou non d'un grillage, impérativement doublés de haies vives, le tout ne devant pas dépasser **2 m** (deux mètres) de hauteur. Dans le cas d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille, le mur bahut devra avoir une hauteur maximale de **0,80** mètre.

Une exception est prévue pour les murs existants en pierres qui devront être maintenus et/ou restaurés à l'identique.

Toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

6. PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLES, CLIMATISEURS.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

7. PUBLICITES, ENSEIGNES, PREENSEIGNES.

La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

ARTICLE UG12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Les besoins des stationnements doivent être satisfaits en fonction de la nature de l'équipement.

ARTICLE UG13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. REGLE QUANTITATIVE.

Un arbre de haute tige, et de racines pivotantes, devra être planté toutes les 4 places de stationnement. Pour des raisons écologiques et paysagères, un regroupement de ces sujets sous forme d'îlots boisés au sein des aires de stationnement, avec un choix d'essences effectué en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, pourra être prescrit.

2. REGLE QUALITATIVE.

Les plantations réalisées doivent comporter des arbres de haute tige, avec des racines pivotantes et être constituées d'essences locales.

Les nouvelles plantations devront être d'essences locales, de type méditerranéen. Les essences fortement allergènes et invasives sont à éviter.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les bassins d'eaux pluviales seront dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnements doivent être plantés et/ou aménagés.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Les bassins de gestion des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager et plantés d'arbres et arbustes. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette de la commune.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UG14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UG15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ARTICLE UG16 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.