

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont admises et notamment :

1 - Sans conditions

- les constructions à usage d'habitation, hôtellerie, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux et services, stationnement,
- les lotissements,
- les clôtures,
- les remembrements effectués par des Associations Foncières Urbaines (A.F.U.),
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

2 - Sous conditions

- les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- la reconstruction à l'identique de constructions en cas de destruction accidentelle.
- Les installations et travaux divers à l'exception des dépôts de véhicules,
- Les constructions à usage agricole qui ne sont pas susceptibles d'apporter une gêne excessive au voisinage.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions liées au logement des animaux,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ou de caravanes,
- Le stationnement de caravanes
- Les installations classées selon les secteurs de zone dans lesquels elles se trouvent :
 - En zone UG :**
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
 - En secteur UG* :**
 - Les installations classées incompatibles avec la proximité des habitations, des immeubles habituellement occupés par des tiers, des établissements recevant du public, des cours d'eau, des voies de communication, des captages d'eau et des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

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

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une superficie d'au moins 500 m² après déduction éventuelle des cessions pour élargissement, redressement ou création de voie publique.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, à la limite du domaine public ou d'un emplacement réservé ou, dans le cas de voie privée, à la limite effective de la voie, ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Toutefois, les garages peuvent être implantés dans la marge de recul si des motifs topographiques le justifient.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être implantées :

- soit conformément aux dispositions indiquées ci-dessus,
- soit à l'identique de l'implantation antérieure à la destruction accidentelle.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 trois mètres.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être implantées :

- soit conformément aux dispositions indiquées ci-dessus,
- soit à l'identique de l'implantation antérieure à la destruction accidentelle.

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

Implantation libre.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel ; soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 9,00 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, la hauteur de la construction devra être :

- soit conforme aux dispositions indiquées ci-dessus,
- soit identique à celle antérieure à la destruction accidentelle.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

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 et aux paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :**Toitures**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles genre romaine de teinte rouge sur des toitures ayant une pente de 35 % à 45 %.
- Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne constituent pas le mode de couverture principal de la construction et si elles s'intègrent dans l'environnement bâti.
- Pour les annexes et les constructions à usage d'activité, les matériaux utilisés seront de teinte rouge.

Elévations

- Les crépis devront être lisses ou jetés à la petite machine. Il est conseillé que leurs teintes soient choisies dans le nuancier déposé en mairie.
- Les matériaux utilisés pour la réalisation des constructions annexes devront avoir une texture et une teinte qui s'harmonise avec celle de la construction principale.

Clôtures

- Les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, soit d'un mur de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Les piliers ne devront pas excéder 2 m de hauteur et avoir une section inférieure ou égale à 0,40 X 0,40 m. Ils pourront être surmontés d'une porche. Les portes et portails inclus dans les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m. Les fondations des clôtures ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Dans le cas où un mur de soutènement est nécessaire, la hauteur totale de la partie bâtie (mur de soutènement surmonté de mur de clôture) ne devra pas dépasser 2,50 m.

- Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être réalisées :
 - . soit conformément aux dispositions indiquées ci-dessus,
 - . soit identique à l'aspect antérieur à la destruction accidentelle.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les remblais et les décaissements par rapport au terrain naturel sont déconseillés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article 14 ci-dessus est autorisé pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture permettant de favoriser :

- La continuité urbaine en front de rue
- Le traitement des constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de plusieurs voies
- L'amélioration de l'hygiène et du confort des locaux
- L'accessibilité et la sécurité des bâtiments
- La fermeture des loggias
- Le changement de destination des locaux sans création de surface de plancher supplémentaire.

Le dépassement du COS fixé à l'article 14 ci-dessus pourra également être autorisé en raison de projets tendant à améliorer et renforcer les équipements collectifs.

Cette possibilité s'applique dans la limite d'un C.O.S. maxi de 0,40 et de 0,60 pour les activités.

Dans ce cas, le dépassement autorisé donne lieu au versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par les articles R 332-1 à R 332-14.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être réalisées :

- soit conformément aux dispositions indiquées ci-dessus,
- soit avec un COS identique à celui antérieur à la destruction accidentelle.