

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Qualification de la Zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de densité moyenne ou faible, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

La commune est en droit d'exercer sur cette zone son droit de préemption.

SECTION 1 - NATURE DE L' OCCUPATION DU SOL

Article UG 1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1.1 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R. 443.7),
- saisonniers (art. R.443.8.1)

1.3 Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes à l'exception de celle située sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 Les installations classées.

1.5 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux ou de sports et des exhaussements et affouillements de sol liés à l'urbanisation tels que bassins de retenues, etc.

Article UG 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 Certains établissements industriels ou commerciaux à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances.

2.2 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15 du règlement.

2.3 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible:

- l'extension mesurée des bâtiments existants,
- les annexes non jointives de faible importance,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les abris pour animaux domestiques sont autorisés à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 5 mètres carrés, au delà de cette surface, une autorisation doit être demandée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DES SOLS

Article UG 3 - Accès et voirie

3.1 Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

3.3 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) de 3 m par rapport à l'alignement.

Article UG 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental (articles 48, 49 et 50) et de la loi sur l'eau du 03 Janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, le raccordement étant à la charge du propriétaire.

Article UG 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'assainissement de ces terrains.

5.2 Pour être constructible un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 200 m².

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

SAUF DISPOSITION PARTICULIERE FIGURANT AU PLAN :

. les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de la limite d'emprise publique existante ou future.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative pour une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres
- pour des bâtiments d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres, observer par rapport à celle-ci un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UG 9 - Emprise au sol

9.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UG 10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

10.2 Cette hauteur ne doit pas excéder la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé et ne peut excéder R + 1 + Combles aménageables ni 11 mètres au faîtage.

Article UG 11 - Aspect extérieur

- 11.1 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, 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.
- 11.2 Les marges de reculement dans les zones d'habitations doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire par des installations ou dépôts quelconques.
- 11.3 Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 11.4 L'utilisation de plaques béton ou fibrociment est interdite.

Les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de faible hauteur, surmonté d'une partie à claire voie, soit en lisses horizontales, soit en grillages ou grilles à barreau, doublés ou non d'une haie. Les matériaux employés devront s'intégrer au style de la construction et à l'environnement.

Article UG 12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et en nombre suffisant.
- 12.2 Pour les constructions d'habitation, deux places de stationnement au minimum devront être prévues.

Article UG 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.3 Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun, d'un seul tenant, et planté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DES SOLS

Article UG 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

- 14.1 Le COS applicable à la zone est fixé à 0,20.
- 14.2 Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Article UG 15- Dépassement du COS

- 15.1 Le dépassement du COS n'est pas autorisé.