

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG :

### Qualification de la zone :

*zone urbaine centrale constituée essentiellement d'habitations individuelles, accueillant également les équipements et activités d'accompagnement.*

### Section 1 : Nature de l'occupation du sol

#### **Article UG 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1.1. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2. du code de l'urbanisme, à l'exception des aires permanentes de stationnement, des aires de jeux ou de sports ouvertes au public et des exhaussements ou affouillements de sols nécessaires à l'urbanisation ou liées aux équipements d'infrastructures.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, ou non, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Le stationnement des caravanes (art. R.443.2.).
- 1.4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R.443.7.)
  - saisonniers (art. R.443.8.1.).
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **Article UG 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Certains établissements classés ou non, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne et qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales.
- 2.2. Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable :
  - pour des motifs techniques ou architecturaux, l'extension mesurée des constructions existantes y compris leurs annexes non jointives.

- la reconstruction des bâtiments y compris leur agrandissement mesuré pour des motifs techniques ou d'insalubrité ou à la suite d'un sinistre.

- 2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au bon fonctionnement des services publics sans application des articles 3 à 10 et 12 à 15.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UG 3 : Accès et voiries**

- 3.1. Pour être constructif un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules de services publics. Leur longueur ne peut excéder 50 mètres.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Lorsque les terrains ne sont pas desservis par une autre voie qu'une route départementale, un seul accès sera autorisé à partir de celui-ci.
- 3.4. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante;
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manoeuvre sur la voirie.

### **Article UG 4 : Desserte par les réseaux**

#### **4.1. - EAU POTABLE**

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

#### **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 autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, (notamment au règlement sanitaire départemental, art. 48,49 et 50). Il doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques et les lignes de télédistribution seront enterrées lorsque des opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

#### **Article UG 5 : Caractéristiques des terrains**

5.1. Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>. Ce minimum est ramené à 600 m<sup>2</sup> dans le cas d'une desserte par un assainissement collectif.

#### **Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Si la construction projetée est située dans une rue occupée par des bâtiments en ordre continu et constituant un alignement, ce dernier sera respecté.

6.2. Si la construction est située dans une zone non bâtie ou occupée par des maisons isolées, elle devra être édifiée à 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

#### **Article UG7 : limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative

- soit en observant un recul par rapport à celle-ci égal à au moins 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 exclus. Cette hauteur ne devra pas excéder 9 mètres.
- 10.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée finie des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie de sol, et non le sol à la construction.

### **Article UG 11 : Aspect extérieur**

- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.
- 11.2. Les marges de reculement dans les zones d'habitation 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 seront toute fois autorisés en petites surfaces lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

- 11.4. Les toitures seront de préférence de teinte sombre.
- 11.5. Les toitures terrasses ou monopentes sont seulement autorisées :
- pour la création d'un volume d'ensemble contemporain de qualité s'intégrant au site,
  - pour des petits bâtiments destinés à abriter des services publics,
  - pour des bâtiments annexes de faible volume.

### **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 à usage d'habitation collective, il est exigé un minimum de 1,5 place de stationnement par logement à l'intérieur de la propriété.
- 12.3. Pour les constructions individuelles, deux places de stationnement au minimum devront être prévues à l'intérieur de la propriété.
- 12.4. 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 150 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ou verser une participation à la municipalité pour la réalisation de parkings.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

### **Article UG 13 : Espaces libres et plantations**

- 13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur au minimum équivalente.
- 13.2. Pour les activités artisanales et les bureaux, les marges de recul devront être traitées en espaces verts, les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de livraison et de stockage seront masquées par des plantations.

- 13.3. Les espaces verts doivent être entretenus et couvrir au moins 30% de la surface totale du terrain supportant la construction.
- 13.4. Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 hectare, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun d'un seul tenant.
- 13.5. Les plantations seront choisies parmi les espèces d'essence locale.

### **Section III – Possibilité maximale d'occupation des sols**

#### **Article UG 14 : Coefficient d'occupation des sols**

- 14.1. Le C.O.S. applicable est fixé à 0,30.
- 14.2. Le C.O.S. est fixé à 0,60 pour les activités
- 14.3. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques

#### **Article UG 15 : Dépassement du C O S**

- 15.1. Le dépassement de la valeur maximale du C.O.S. fixée à l'article 14 n'est pas autorisé.

Néanmoins, lorsque la parcelle existante est trop petite, ce coefficient peut être dépassé, jusqu'à l'obtention d'une surface H.O. nette de 150 M<sup>2</sup>.