
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

LA ZONE Ug est une zone à vocation résidentielle de densité modérée, où l'habitat individuel est prédominant mais non exclusif.

Elle comprend un secteur Uga dans lequel les règles d'implantation diffèrent

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document, ainsi que les définitions des termes employés dans le présent règlement.

La zone est notamment concernée par le bruit (infrastructures terrestres ou aéroport).

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

Ug 1 - SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol entraînant une gêne eu égard à la vocation générale de la zone, notamment :

- Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs
- Les terrains pour le stationnement des caravanes, à l'exception des commerces de caravanes

Ug 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

L'aménagement et l'extension des constructions, à usage d'activités artisanales existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

La reconstruction à l'identique de bâtiment en cas de destruction accidentelle.

Les exhaussements et excavations des sols, à conditions qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.

Les constructions et installations techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

❖ SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

Les raccordements au réseau devront être conçus de manière à éviter tout retour en cas de surcharge du collecteur public.

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement individuel réglementaire sera exigé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales des nouvelles toitures devront être stockées dans une cuve de volume adapté, afin d'être utilisées sur le terrain.

Le débit de rejet des eaux de surfaces devra être dimensionné en fonction de la capacité du réseau collecteur : 16 l / s / ha au maximum. En cas de fortes précipitations, les aménagements sur le terrain ou l'ensemble des terrains devront permettre la rétention du surplus, pendant la période de saturation du réseau, avant évacuation au collecteur public.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, tout ou partie de la rétention devra être mutualisée sur des espaces communs.

3 - Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

Ug 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des importants risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

1 - Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

En Ug, les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, la construction de auvents accrochés à la façade est autorisée dans la marge de recul.

Dans le cas de terrain à l'angle de deux voies, la règle ne s'applique que sur l'une des 2 voies (la plus importante en principe). Un retrait de 3 mètres s'applique sur l'autre voie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

En Uga les bâtiments doivent être implantés avec un recul correspondant à celui des bâtiments les plus proches ou selon les même principe de décrochement de façades.

Les bassins de piscines doivent être implantés à plus de 3 m des voies.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

2 - Recul par rapport aux autres voies

Dans le cas de voies non ouverte à la circulation publique automobile, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

En UGa, l'implantation est libre.

3 - 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.

Ug 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, dans les conditions fixées à l'article 10, 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 3 mètres.

Les annexes détachées du bâtiment principal, dont la hauteur n'excède pas 3 m et la longueur de pignon n'excède pas 4 m peuvent être implantées librement.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Les bassins de piscines doivent être implantés à plus de 1 m des limites.

En Uga, l'implantation des annexes et extensions est libre.

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

Implantation libre

Ug 9 - EMPRISE AU SOL

néant

Ug 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En **Ug**, la hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Et $H \leq L$

Néanmoins, la hauteur maximale autorisée **au droit d'une limite séparative** s'élève à 8 m, sauf s'il existe déjà un bâtiment implanté sur le fond adjacent, d'une hauteur supérieure. Dans ce cas, le bâtiment pourra venir s'implanter contre le pignon voisin, jusqu'à la même hauteur.

En **Uga**, la hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 6 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur en tous points des murs de soutènement est limitée à 1,50 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20m.

Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Règles générales :

Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel, et non l'inverse. La hauteur des talus et des murs de soutènement est limitée à 1,50 m

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits dans le respect du site naturel et bâti .

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Règles particulières :

Toitures

La pente des toitures ne devra pas excéder 45%.

D'une manière générale, la couverture devra être réalisée en tuiles rouge ou en matériaux d'aspect similaire. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ni au secteur Uga.

Les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées pour des petites surfaces, proportionnées au bâtiment auxquelles elles sont intégrées.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

Les panneaux solaires et appareillages divers devront être intégrés le plus discrètement possible.

En **Uga**, les toitures seront à très faible pente (≤ 20) et couvertes d'un matériau d'aspect similaire à celui des constructions voisines (gris zinc non brillant). Les toitures-terrasses sont autorisées sur les annexes.

Élévation

La couleur des façades et des clôtures sera choisie dans un souci d'intégration au paysage.

En Uga, les annexes seront traitées comme le bâtiment principal.

Clôtures

Les clôtures devront être harmonisées avec celles des propriétés voisines.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m.

En cas de réalisation d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur constitué par le mur de soutènement et le mur de clôture ne doit pas dépasser 2,50 m. Cette hauteur se mesure à partir du terrain aménagé le plus bas.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés dans le bâti et peints d'une couleur discrète.

Ug 12 - STATIONNEMENT

En Ug :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels ou futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sous réserve des dispositions de l'article L 421-3 (alinéas 4, 5, 9 à 13) du code de l'urbanisme :

Pour les constructions à usage d'habitation ≥ 30 m² habitable, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitation ≤ 30 m² habitable, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

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

Les équipements collectifs devront faire l'objet d'une étude particulière.

En Uga : Il n'est pas fixé de règle particulière.

Ug 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement des espaces libres devra être conçu pour permettre la rétention des eaux pluviales exigée à l'article 4.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.(voir liste indicative au dossier «orientations d'aménagement»)

La hauteur des talus est limitée à 1,50 m. Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées.

Les opérations couvrant une superficie supérieure à 5000 m², doivent comporter un minimum de 10% de la surface en espace paysagés et soigneusement entretenu.

❖ SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En Ug, Le C.O.S. applicable est égal à 0,40

En Uga, Le C.O.S. applicable est égal à 0,70

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.