

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

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

Elle comprend un secteur Ug* dans lequel la hauteur est limitée et le COS plus élevé.

Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article «dispositions générales», au début du document.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz....), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement, ne sont pas soumises aux règles figurant aux articles ci-après.

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.

Ug 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'hôtellerie, équipement collectif, commerce, artisanat, bureaux et services, stationnement, à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage.

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

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

- D'une part, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
- D'autre part, la rétention sur le terrain d'une partie des eaux en cas de fortes précipitations

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

1 – Recul par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile

En Ug* les bâtiments doivent être implantés dans la zone d'implantation.

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 est autorisée dans la marge de recul dans les cas suivants :

- dans le cas de terrain à l'angle de deux voies. La règle ne s'applique que sur l'une des 2 voies. Un retrait de 3 mètres s'applique sur l'autre voie.
- pour des bâtiments d'une surface maximale de 5 m² de surface hors oeuvre brute.

En outre, 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 différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$). (Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement).

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.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions pourront être implantées à l'identique de l'implantation antérieure à la destruction accidentelle.

2 – Recul par rapport aux autres voies

Dans le cas de voie privée ou de voie publique non ouverte à la circulation publique automobile, la règle qui s'applique est similaire à l'article 7

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

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions pourront être implantées à l'identique de l'implantation antérieure à la destruction accidentelle.

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

La hauteur d'un point d'une construction se mesure sur une verticale donnée, 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.

En Ug, la hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 9,00 m, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En Ug*, la hauteur de tout point de la construction ne peut excéder la valeur portée au document graphique, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Néanmoins, la hauteur maximale autorisée **au droit d'une limite séparative** s'élève à 3,50m, 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.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, la hauteur de la construction pourra être identique à la hauteur antérieure à la destruction accidentelle.

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

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 bâti ou naturel.
- 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.
- les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tout matériaux réfléchissants soient dissimulés.
- les panneaux solaires devront être intégrés le plus discrètement possible.

Elévation :

- La couleur et l'aspect des enduits seront ceux des enduits traditionnels à la chaux (finement gratté ou taloché). Les enduits écrasés sont interdits.
- Le choix des couleurs d'enduit s'effectuera parmi les couleurs du nuancier annexé au présent règlement et disponible en Mairie, et en harmonie avec les constructions traditionnelles environnantes.

Clôtures :

- Les clôtures devront être harmonisées avec celles des propriétés voisines.
- 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 1,50 m. Cette hauteur se mesure à partir du terrain aménagé le plus bas.
- Les murs notés « à conserver » sur le document graphique doivent être maintenus. Seules des ouvertures de moins de 4 m y sont autorisées.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les constructions doivent être réalisées conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Ug 12 - STATIONNEMENT

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, 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.

Ug 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les plantations nouvelles seront d'essence locale, à dominante feuillue.

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

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 0,30

En Ug*, Le C.O.S. applicable est égal à 0,50