

CHAPITRE UG

CARACTERE DE LA ZONE :

Zone à vocation principale d'habitation individuelle
Elle peut accueillir des activités dans des conditions particulières

Elle comprend les secteurs UGa, UGb, UGc et UGd qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 7, 10 et 14.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les occupations et utilisations du sol admises ci-dessous doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.

- les constructions à usage d'habitation
- la réhabilitation de constructions existantes à usage d'habitation en logements sociaux
- les équipements publics ou d'intérêt général
- les établissements de toute nature, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage
- les établissements qui seront autorisés ne pourront avoir une superficie de plancher hors oeuvre nette supérieure à 500 m²
- les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement
- la démolition de bâtiments et clôtures
- les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie et de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers
- les clôtures

Secteur UGc

- la réhabilitation et la rénovation de foyer-logements existants
- les équipements publics ou d'intérêt général

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.
Dans les bandes figurant de part et d'autre de ces voies au document graphique « Isolation acoustique contre les bruits des infrastructures terrestres », toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 figurant en annexe du dossier.
- Risque d'alluvions compressibles: Toutes mesures devront être prises pour la réalisation d'études de sol préalablement aux travaux d'urbanisation. Toute opération d'aménagement sur remblai ou sur cuvelage étanche est susceptible d'engendrer une remontée de nappe dans ces alluvions en amont des travaux. Ces perturbations répétées le long de la vallée peuvent conduire à des risques d'inondation aggravés en cas de forte pluie.

Secteur UGa

- Ce secteur est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE UG 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1

- la construction de plus d'un logement par unité foncière
- l'aménagement de bâtiments existants pour un usage collectif portant à plus de deux le nombre total de logements à l'exception des logements sociaux
- les lotissements et opérations groupées à usage d'activité

- le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- les carrières
- les décharges
- les garages non liés à l'habitation, qu'ils soient collectifs, accolés ou individuels, édifiés sur la même unité foncière

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UG 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

• Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordées au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

3 - Autres réseaux

• Électricité - Téléphone

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

• Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision, hertzienne ou parabolique.

ARTICLE UG 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Les normes suivantes sont fixées pour une unité foncière (ou terrain) soumise à un seul zonage. Dans le cas où l'unité foncière est soumise à plusieurs zonages, chaque partie de l'unité foncière est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

1- Règles de constructibilité

- Les terrains non bâtis

Les terrains non-bâtis ne résultant pas de la division d'une unité foncière doivent pour être constructibles avoir une superficie de **150m²** et de **6m** de façade.

- Les terrains bâtis

Les terrains bâtis doivent avoir une superficie minimum de **150m²** pour faire l'objet d'une modification, d'une extension ou d'une surélévation.

2 – Règles de division

- Les terrains non bâtis

Division d'une unité foncière pour la création d'un ou plusieurs lots à bâtir : chaque lot à bâtir doit avoir une superficie minimum de **350m²**.

- Les terrains bâtis

La division d'un terrain bâti ne peut aboutir à la création d'un ou plusieurs lots constructibles si cela ne satisfait pas aux deux conditions suivantes :

- chaque lot non-bâti doit respecter une superficie de 350m²
- chaque lot bâti doit avoir après la division une superficie minimale au moins égale à 350m² sans pouvoir être inférieure à la superficie minimum nécessaire au C.O.S réglementaire

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- dans le cas de modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux terrains destinés à la reconstruction d'un immeuble sinistré.

ARTICLE UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Recul indiqué

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, le recul par rapport à l'un des alignements pourra être réduit à **4m**. Toutefois, les garages devront obligatoirement s'implanter à 6m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cas particuliers :

Cette prescription ne s'applique pas :

- si la qualité de l'aménagement le justifie et si l'élargissement à long terme de la voie n'est pas compromis
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc., qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan

Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides

Zone non-aedificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que le bâtiment existant ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de **20 m** du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc., qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Zone UG sauf UGc

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

A – Dans une bande d'implantation de 25 m à partir de l'alignement

- Terrain dont la largeur est inférieure ou égale à 20 m.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales, à défaut, les marges d'isolement s'imposent. Par rapport aux autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

- Terrain dont la largeur est supérieure à 20 m.

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives, avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m**, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

B – Au delà de la bande d'implantation de 25 m

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement définies ci-dessous.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de **6 m**.

Cas particuliers :

Les annexes, dans la limite de **25 m²** de S.H.O.B. (Surface Hors Oeuvre Brute) existante + projetée, et dont la hauteur totale ne dépasse pas **2,60 m**, pourront être édifiées le long des limites séparatives.

Pour l'application de cette exception :

On entend par **annexes**, les bâtiments dépendant d'une construction existante plus importante, et qui ne sont pas destinés à l'usage d'habitation.

Secteur UGc

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou de l'une à l'autre des limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

Règle générale applicable aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives, avec un minimum de **4 m**.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de **2,50 m** si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de **1,90 m** au-dessus du plancher.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur maximale du bâtiment construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à **2,60 m**
- les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, percements, matériaux et coloris de façades) et d'en respecter la hauteur sans toutefois excéder **3,50 m** de hauteur maximum

A défaut d'implantation sur les limites séparatives les marges d'isolement définies ci-dessus s'imposent.

Cas particuliers :

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées
 - qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins

ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments ou corps d'un même bâtiment non contigus doit respecter une distance minimum de 8 m, à l'exception des garages.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement, l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie totale du terrain.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UG 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UG, sauf UGd

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 m**. Pour les groupes comportant plusieurs constructions, cette hauteur est portée à **9 m** sous réserve que la moyenne de celle-ci n'excède pas **7 m**.

Secteur UGd

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **7 m**.
Toute création de surface en R + 1 est interdite pour les constructions nouvelles.
Toute surélévation d'un bâtiment existant est interdite.

Cas particuliers :

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général lorsque des conditions techniques d'utilisation le justifient.
- aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Les clôtures

Les clôtures à l'alignement ne devront pas excéder **2 m** et ne devront pas avoir de partie pleine supérieure à **1 m** par rapport au trottoir. Elles seront constituées d'un treillage sur poteaux de fer, d'une barrière d'un modèle simple en bois ou en plastique, ou d'une grille en fer. Elles pourront être doublées d'une haie vive. Sont interdites toutes clôtures décoratives quelque soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué, pleines ou perforées.

Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder **2 m**.

ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT

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

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE UG 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison de moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives. Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Zone UG sauf UG b

Le C.O.S maximal autorisé est de **0,40**

Secteur UG b

Le C.O.S. maximal autorisé est de **0,55**

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux équipements d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- aux équipements publics.
- en cas de reconstruction dans un délai de quatre ans d'un bâtiment sinistré et dans la limite de la SHON existante du bâtiment détruit

ARTICLE UG 15 DÉPASSEMENT DE C.O.S.

Aucun dépassement de C.O.S. n'est autorisé, sauf cas particuliers énoncés à l'article 14.