

ZONE UG - A. CARACTÈRE RESIDENTIEL POUVANT COMPORTER DES ACTIVITES ET DES SERVICES

La zone UG comprend le secteur UGa qui est soumis à des dispositions particulières aux articles 7, 10, 11 et 12.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions de l'article UG2, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières.
- Les constructions ou installations à destination agricole
- Les constructions ou installations à destination industrielle
- Tout type d'activité ou d'occupation tel que dépôts ou décharges, établissement dangereux, insalubres ou incommodes.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES

Sont autorisés :

- Les constructions non groupées destinées à l'habitation individuelle dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction de habitations existantes sont admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit aérien.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction de constructions destinées à l'industrie déjà existantes sont admises.
- Les abris de jardin limités à 20 m² de Surface de Plancher maximum par parcelle.
- Les appentis.

PROTECTION, RISQUES ET NUISANCE

Axes de ruissellement

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large), est interdit toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Font toutefois exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation;

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, sont interdites toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante ;

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, sont interdits toutes les constructions ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Font exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement ;
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles bénéficient d'un système de mise hors d'eau, d'un système de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et qu'elles ne créent pas de nouveaux risques en périphérie ou en aval.

L'isolement acoustique des constructions doit être conforme aux dispositions en vigueur relatives aux zones exposées au bruit des aéroports et aux dispositions de l'annexe portant classement des infrastructures de transport du présent plan local d'urbanisme.

Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrain alluvionnaires compressibles.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de tassement de terrain liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sol, de systèmes d'assainissement individuels ou de puits n'est pas autorisée sauf si le pétitionnaire démontre l'absence de risques.

Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité de constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer la notice annexée.

Le secteur, localisé sur le plan de zonage par la trame correspondante, est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES 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- ACCES

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

Les accès des garages seront perpendiculaires à la voirie.

Les accès au-dessus de la rivière devront être conçus afin d'éviter tout risque liés à leur situation particulière.

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.

La chaussée d'une voie doit faire entre 5m et 6m minimum de largeur accompagnée d'un trottoir de 1,20 m de largeur minimum.

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 domestique

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

Eaux usées industrielles et assimilées

Pour l'application du présent article, sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la commune et le SIAH.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voir financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), le SIAH demande à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7/Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

L'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant à l'intérieur de la zone, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaire.

3 - AUTRES RESEAUX

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et téléphone seront enterrés.

Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

ARTICLE UG 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les garages ne peuvent pas être implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou publiques.

Les constructions, sauf les abris de jardin et appentis, doivent être implantées dans une bande de 25m calculée à partir de l'alignement.

CAS PARTICULIER

Les extensions de constructions existantes d'une surface inférieure à 20% de la surface de plancher existante, sont autorisées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres à condition que :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
- les conditions définies en annexe et autres articles du règlement de la zone soient respectées,

Les garages ne sont pas autorisés au-delà de la bande de 25 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages enterrés : (rampes d'accès, caves etc.) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 1 mètre (auvents, caves, etc.). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.
- aux équipements publics édifiés sur un terrain contigu à la RD 47.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales ; à défaut les limites d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

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 4m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 pour les parties de murs ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de 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 fond de terrain la hauteur totale du mur au droit de cette limite séparative n'est pas supérieure à 2,60 m.

SECTEUR UGa

A défaut d'implantation en limite séparative, toute construction doit observer une marge d'isolement au moins égale à la hauteur (H) de la construction au droit des limite séparatives, avec un minimum de 4 mètres.

CAS PARTICULIER

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

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou 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 de 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 MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : toutes partie de bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit en être éloignée de 4 m.

CAS PARTICULIER

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

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux public d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...).
- aux modifications, transformations ou 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 de pièces d'habitation ou de travail des bâtiments existants sur les terrains voisins.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (H) ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur plafond ne peut excéder 12 mètres.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respectées en tous points.

SECTEUR UG_a

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 6,50 mètre entre l'égout du toit et sa projection au sol, côté aval de la construction, et 3,60 mètres côté amont.

La plancher bas du rez-de-chaussée de la construction principale, se situera au maximum :

- à + de 60 cm par rapport à la cote de la bordure de trottoir située à l'axe de la parcelle, pour les maisons situées en aval ;

- à + de 30 cm du terrain naturel au droit de la façade arrière, dans l'axe de la parcelle, pour les maisons situées en amont.

Sur les terrains en pente, les dispositions relatives à la hauteur doivent être respectées en tous points.

CAS PARTICULIER

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

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

TOITURE

Les toitures seront à deux versants avec des pentes comprises entre 30° et 45°. Elles pourront s'écarter de cette règle afin de s'aligner sur les toitures des constructions voisines.

Une toiture à une seule pente est autorisée pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abri de jardin, vérandas.

Par exception, les toitures plates sont autorisées dans le cas d'un engazonnement de ces dernières.

CLOTURE

Les clôtures sur rue sont composées des éléments suivants :

- un mur bahut en maçonnerie enduit de 0,80 à 1,20 mètres,
- une grille métallique, ou en aluminium, ou un barreaudage en bois à claire-voie surmontant le mur bahut de telle sorte que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 1,90 mètres.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelles sont constituées d'un seul ou de plusieurs des éléments suivants :

- un mur en maçonnerie enduit de hauteur de 2 mètres au maximum,
- un mur surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage en bois à claire-voie.

La hauteur totale de l'ensemble composé du mur et de la grille ou du barreaudage ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les coffrets des concessionnaires et boîte aux lettres seront incorporés dans le mur.

COLORIS & MATERIAUX

L'usage de matériaux apparents est limité à :

- pierres ou briques de parement ou tout autre matériau enduit, taloché ou gratté,
- les couvertures seront en tuile de terre cuite ou béton 17, 22 ou 70/m² sans coté apparente, hormis pour les vérandas, appentis, local technique, abri de jardin.
- la couleur des tuiles ne pourra être de teinte noire.

Les menuiseries extérieures seront peintes dans des coloris proches de ceux des enduits. Les fermetures et accès (porte d'entrée, garage, service) pourront être de teinte foncée.

Les murs enduits seront traités dans une gamme de couleurs dont le chromatisme ira du ton pierre au beige.

SECTEUR UGa

Les constructions principales doivent être couvertes par une toiture à deux versants minimum, compris entre 40° et 45°. Elles pourront s'écarter de cette règle afin de s'aligner sur les toitures des constructions voisines.

La toiture des annexes et dépendances accolées à la construction principale devra observer un profil de pente similaire à celui de la construction principale, hormis les vérandas.

Seules sont autorisées les ruptures de pente des parties annexes (garages, porches) ou saillies de volume de construction principale.

Par exception, les toitures plates sont autorisées dans le cas d'un engazonnement de ces dernières.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

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

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

SECTEUR UG

Sont obligatoires sur chaque lot, deux places privatives de stationnement (y compris le garage).

La création de places supplémentaires pourra, si nécessaire, être exigée en cas d'exercice d'une activité libérale.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace construit.

La surface réservée aux espaces non construits et plantés représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre, distincte des aires de stationnement,