

## CHAPITRE UG

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION RECENTS DE LA COMMUNE, A CARACTERE RESIDENTIEL**

**Elle comprend les secteurs :**

**UGa : Secteur d'habitat individuel issu de programmes groupés ;**

**UGb : Secteur de plan de masse du centre bourg ;  
qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 3, 6,7, 8, 9, 12, 13 et 14.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - .d'activités industrielles ;
  - .d'entrepôts ;
  - .d'hôtellerie ;
  - .de commerce ;
  - .agricole.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée 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 habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

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

Sont autorisés :

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains, et qu'ils n'excèdent pas **60 m<sup>2</sup>** de S.H.O.N.
- **La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités** si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 3 ans après le sinistre.

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

**RAPPELS**

*Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue aux articles L 430.1 et R 430.1 du Code de l'Urbanisme.*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (articles L 442.1 et suivants, articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.*

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la RD 27 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe).

**Vestiges archéologiques :** un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 les secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 en application de l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

**Eléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les murs de clôture, les arbres remarquables, les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UG 3, UG 11 et UG 13, en application de l'article L 123.1 – 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

## **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.

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 envisagé 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 y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.6° du Code de l'Urbanisme.

### **SECTEUR UG<sub>b</sub>**

Cet îlot sera desservi depuis la rue du Moutier jusqu'à la rue du Général de Gaulle par une voie à créer matérialisée au plan de masse intégré à l'article 6 du présent règlement.

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

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

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

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.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

### **3 - AUTRES RESEAUX**

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

#### **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **ZONE UG sauf SECTEURS UGa et UGb**

Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance **d'au moins 4 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 4 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

### **SECTEUR UGa**

Les extensions et reconstructions devront se faire dans le respect de l'implantation actuelle des constructions.

Des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 10 m<sup>2</sup> pourront toutefois être implantées en second rang par rapport au bâtiment principal.

### **SECTEUR UGb**

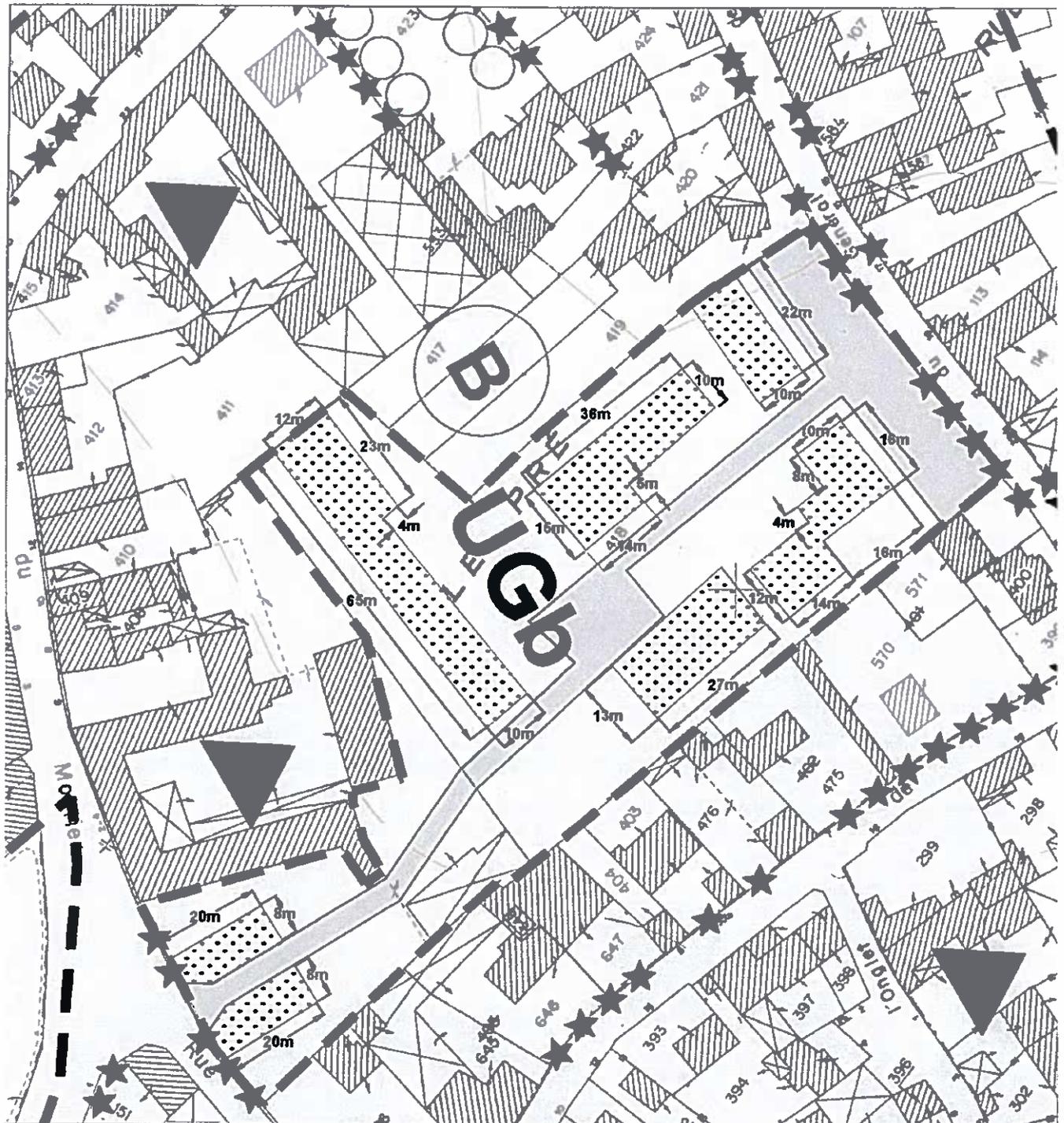
Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement (voir page suivante).

Des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne pourra pas excéder 10 m<sup>2</sup> pourront toutefois être implantées au delà des zones d'implantation à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

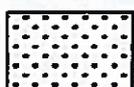
### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...)

Zone UG b : secteur de plan de masse



**LEGENDE**



**Zone d'implantation des constructions  
du secteur de plan de masse  
hauteur maximale des constructions  
à l'égout du toit : 7,00 mètres .**



**Espace collectif**

**Echelle : 1/1000ème**



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

**ZONE UG et SECTEUR UGa**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

**SECTEUR UGb**

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement . Elles peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'imposent.

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

**Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

**Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

**CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones etc...).

Secteur UG<sub>b</sub>, les constructions annexes pourront être édifiées au delà des zones d'implantation délimitées au plan de masse intégré au présent règlement, dans les mêmes conditions de hauteur et d'emprise au sol rappelées ci-dessus.

**ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**ZONE UG et SECTEUR UG<sub>a</sub>**

Aucune prescription

**SECTEUR UG<sub>b</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse annexé au présent règlement, à l'exception des constructions annexes si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

**ZONE UG et SECTEUR UG<sub>a</sub>**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

**SECTEUR UG<sub>b</sub>**

Les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones d'implantation délimitées au plan de masse annexé au présent règlement, à l'exception des constructions annexes si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- à la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol totale de 10 m<sup>2</sup>.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).

**ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

**CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CLOTURES.**

**Clôtures sur rue :**

Elles doivent être exclusivement constituées, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,50 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.

Le mur sera couvert de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

- d'un mur d'une hauteur minimum d'1 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) d'une hauteur n'excédant pas 1 m.

- d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmillles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

**Les abris de jardin** auront un aspect simple. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté foncé mat.

### **Divers**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible de la voie publique ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

### **Éléments remarquables du paysage**

Le **petit patrimoine et les murs de clôture** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

## **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-après :

- constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement ;
- les places « commandées », c'est à dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.
- stationnement deux roues : 1 % minimum de la SHON dans les immeubles d'habitation collectifs devra être affecté au remisage des vélos, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
- 1 place par logement ;

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

- autres constructions et installations :
- le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement devra être respecté.

### **SECTEUR UGb**

Une partie des places de stationnement pourra être réalisée dans un parking aménagé derrière le mur qui borde la rue du Général de Gaulle.

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50 % du terrain situé dans la zone UG.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**LES ARBRES REMARQUABLES.**

Les arbres remarquables identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

**SECTEUR UGb**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.

Les voies et le parc de stationnement à créer seront bordés de massifs arbustifs et d'arbres de haute tige.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**ZONE UG et SECTEUR UG<sub>b</sub>**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.40.**

**SECTEUR UG<sub>a</sub>**

**Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.50.**

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.