

REGLEMENT DE ZONAGE

ZONE UG - Règles Applicables (Article R123-9 du Code de l'Urbanisme)

Zone principalement destinée à la construction d'habitations, de service, de bureaux, de commerces de proximité et d'artisanat avec une occupation du sol modérée en utilisant dans la mesure du possible les "dents creuses".

Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal

<p><u>Article 1</u> : Occupation et utilisation du sol SONT INTERDITES :</p>	<p>Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement (bruit, fumée, odeur). Les nouvelles exploitations agricoles et forestières, les terrains de camping et de stationnements de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs, les entrepôts et les industries, les dépôts de matériaux et les établissements classés (ICPE).</p>
<p><u>Article 2</u> : Occupation et utilisation du sol SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :</p>	<p>Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les extensions des exploitations agricoles existantes.</p>
<p><u>Article 3</u> : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p><u>Accès</u> - Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. <u>Voirie</u> - Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée. Sont interdits les systèmes dits de « raquettes » (aire de retournement en cul de sac) à partir de trois lots ainsi que les dispositions en « drapeaux » (accès linéaire longeant une parcelle voisine sur plus de 20m).</p>
<p><u>Article 4</u> : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)</p>	<p><u>Eau potable</u> - Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Aucune obligation n'est requise pour les constructions annexes de type garages, dépôts, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété. <u>Eaux usées</u> - Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Les effluents en provenance de locaux autres qu'habitations pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation de dispositifs de pré-traitement. Lorsqu'il y a différence de niveaux, entre la voirie de desserte et un terrain en contre bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire. <u>Eaux pluviales</u> - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau collecteur, il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte atteinte à la sécurité des usagers des voies. <u>Réseaux électrique et autres</u> - Les nouveaux réseaux de desserte (électrique ou autres, télécom) seront enterrés.</p>
<p><u>Article 5</u> : Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><u>Article 6</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les bâtiments doivent être implantés en limite du domaine public en alignement sur rue afin d'assurer la continuité du front bâti. Une implantation différente du bâtiment principal peut être autorisée lorsqu'un dispositif de construction de bâtiment secondaire et de mur de clôture (1m80 avec transparence possible) est constitué en limite afin d'assurer la continuité du front bâti. S'il n'y a pas de continuité du front bâti à respecter, un recul de 5m minimum par rapport aux limites des voies publiques est demandé. Les constructions et installations techniques nécessaires au service public, ou assurant une mission de service public seront implantées au minimum à 1m.</p>
<p><u>Article 7</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>L'implantation en limite séparative est autorisée. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 trois mètres Les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou assurant une mission de service public seront au minimum implantées à 1m.</p>
<p><u>Article 8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><u>Article 9</u> : Emprise au sol des constructions</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><u>Article 10</u> : Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur de tout point de l'égout des toitures ou de l'acrotère par rapport au sol existant ne peut excéder 7m, correspondant à R+1. La hauteur est libre pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public, ou assurant une mission de service public.</p>

Articles 11 à 14 page suivante

REGLEMENT DE ZONAGE

ZONE UG - Règles Applicables (Article R123-9 du Code de l'Urbanisme)

Suite ...

<p><u>Article 11</u> : Aspect extérieur des constructions, abords, paysage</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le bâti existant, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.</p> <p><u>Règles générales :</u> Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Les enduits de façades doivent être conformes au nuancier disponible en mairie (voir annexe) L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.</p> <p><u>Règles particulières :</u> Les toitures devront être de faible pente (35 à 40%) et feront apparaître des tuiles de couleur rouge clair ou vieilli, de type « canal » ou « romane ». Les toits terrasses seront acceptés. Toute mise en œuvre de nouvelles technologies favorisant le développement durable et l'intérêt collectif sera favorisée comme par exemple les toitures végétalisées. Les capteurs solaires et photo voltaïques sont autorisés sous réserve de leur pose dans l'épaisseur des éléments de couverture ou d'une bonne intégration architecturale. Pour les vérandas, les piscines, les annexes, la couverture pourra être en tout ou partie réalisée en matériaux translucides, verre ou autre matériaux de synthèse.</p> <p>La hauteur des murets en limite de propriété est fixée à 0.80m.</p>
<p><u>Article 12</u> : Réalisation d'aire de stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 à l'extérieur de la construction. Pour les autres constructions, notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. Pas de disposition particulière pour les équipements publics.</p>
<p><u>Article 13</u> : Espaces libres et plantations</p>	<p>Les places de stationnement à l'air libre devront être paysagées.</p>
<p><u>Article 14</u> : Coefficient d'Occupation des sols (Article R123-10)</p>	<p>Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.</p>