

Z O N E U g

Caractères de la zone :

La zone Ug représente la délimitation d'une extension du centre ville. Elle a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de services, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Ug s'effectuera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant le schéma de principe défini dans la note de présentation.

La zone Ug comprend trois secteurs à la forme urbaine distincte :

- Uga dédié à l'habitat collectif ;
- Ugb dédié à l'habitat en bande avec garages ;
- Ugc dédié à l'habitat individuel pavillonnaire.

De plus, chaque secteur comporte un indice « r3 » présentant un risque de mouvement de terrain ; les dispositions applicables aux secteurs Uga, Ugb et Ugc s'appliquent également aux secteurs respectifs indicés « r3 ».

ARTICLE Ug1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
 - Le camping hors des terrains aménagés.
 - Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les parcs d'attraction.

ARTICLE Ug2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ug1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2007.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
- L'implantation des constructions devra respecter le polygone d'emprise des constructions indiqué aux plans graphiques, ainsi que le schéma de principe du rapport de présentation qui définit :
 - La typologie de l'habitat en secteur Uga: habitat collectif à étages, et garages ;
 - La typologie de l'habitat en secteur Ugb: habitat en bande et garages ;
 - La typologie de l'habitat en secteur Ugc : habitat individuel pavillonnaire et garages.
 - Les axes des futures liaisons viaires et piétonnes.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
 - L'implantation des constructions devra se tenir à au moins 2,50 mètres de la berge du ruisseau recalibré. Les futures habitations devront se tenir à au moins 2 mètres du bord de la canalisation projetée correspondant à la couverture du ruisseau. Les futures habitations construites à proximité et en contrebas du ruisseau recalibré et du ruisseau couvert devront présenter un niveau et rez-de-chaussée rehaussé de 20 cm par rapport aux accès piétons, aux entrées de bâtiments et aux voiries. Ceci afin de prévenir un éventuel débordement du ruisseau en cas d'embâcles ou de pluie supérieure à une occurrence centennale.
 - Sur l'intégralité de la zone Ug, les logements locatifs sociaux, au sens de l'article L302-5 du code de la construction, devront représenter un minimum de 25% du nombre total de logements.

ARTICLE Ug3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ;

1. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE Ug4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1. Eau :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

2.2 Eaux pluviales :

- Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- L'ensemble des réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées et devront être déclarées au service de l'eau en mairie.
- En secteur Uga: La desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.

ARTICLE Ug5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES;

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ug6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ;

- Toutes constructions de la zone Ug devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes.
- En secteur Uga : vis-à-vis des autres voies, les constructions s'inscriront au sein du polygone d'emprise des constructions indiqué au plan.
- En secteurs Ugb et Ugc : Toutes constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des voies privées. Les garages pourront être alignés à la voie, qu'elle soit publique ou privée.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ug7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ;

- En secteur Uga : les constructions s'inscriront au sein du polygone d'emprise des constructions indiqué au plan.
- En secteurs Ugb et Ugc : à l'intérieur du polygone d'emprise des constructions indiqué au plan, les constructions s'implanteront en bande (mitoyenneté) ou à un minimum de 4 mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans tous les cas, les futures constructions devront se tenir :
 - à au moins 2,50 mètres de la berge du ruisseau recalibré.
 - à au moins 2 mètres du bord de la canalisation projetée correspondant à la couverture du ruisseau.

ARTICLE Ug8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ;

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ug9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ;

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ug10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ;

1. Conditions de mesure de la hauteur absolue:

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser :

- En secteur Uga : 12 mètres ;
- En secteur Ugb : 7 mètres ;
- En secteur Ugc : 7 mètres.

En secteurs Ugb et Ugc : la construction des annexes et abris de jardins est autorisée en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 2.50 mètres au droit de la limite, par rapport au terrain le plus bas.

La hauteur maximale des garages ne peut dépasser 3.50 mètres en limites séparatives.

Ne sont pas soumises à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ugl11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ET PATRIMOINE

1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage avoisinant. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. Dispositions particulières

a) clôtures

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 120 cm), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive.
- Les grillages seront doublés de haies vives.
- Les brises vues d'aspect naturel sont autorisés.
- Les bâches et claustras en plastique et tissus sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

b) Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.

- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

c) Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture (non visibles depuis les espaces publics) et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

d) Appareils de climatisations et d'extraction d'air

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE Ug12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques existantes et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur à deux places par logement, sur l'ensemble de la zone Ug.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction;
 - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
 - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci-dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration

préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

ARTICLE Ug13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :

- En secteurs Ugb et Ugc : Les espaces libres de toutes constructions, les aires de jeux, de loisirs et de sport, et les plantations doivent représenter au moins 30 % du terrain.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, chênes) visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

ARTICLE Ug14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:

- En secteur Uga : le COS est fixé à 0,90
- En secteur Ugb : le COS est fixé à 0,50
- En secteur Ugc : le COS est fixé à 0,35

ARTICLE UG15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Non règlementé.

ARTICLE UG16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

La mise en place de fourreaux de réserve est obligatoire lors de la réalisation d'opération d'aménagement et/ou de lotissement.

