

Chapitre VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG se caractérise par un tissu urbain relativement lâche, composé de constructions individuelles pour l'essentiel.

Les zone UG est une zone d'extension urbaine, de transition qui rassemble d'une part des terrains situés à la périphérie de l'agglomération, d'autre part les parties agglomérées des principales sections de la commune. Le niveau d'équipement y est variable, le plus souvent limité aux réseaux de base, services et commerces de détail ainsi qu'aux équipements publics (établissements scolaires...).

Les zone UG en périphérie de leur agglomération principale (quartiers de Rousseau, Richeval, Brion-Espérance) par leur proximité immédiate au centre-bourg, leur nombre et leur disponibilité, présentent des perspectives d'extension de l'habitat et des opportunités d'épanouissement urbain fort intéressantes.

Les zones UG hors agglomération, regroupent un tissu qui présente les traits principaux de l'habitat rural traditionnel. Les formes et les structures de ces zones sont marquées par une faible hauteur, une distribution discontinue des constructions linéairement aux axes de communication. Ce développement urbain le long des voies de communication a été favorisé par la fermeture de l'Usine Blanchet à la fin des années 1970. Le potentiel agricole n'ayant plus la même importance, la frange des terrains bordant les voies a alors été investi par les agriculteurs pour y construire leurs habitations.

La fin de la grande époque sucrière sur Morne-à-l'Eau n'est pas à l'origine de ce mitage, de ce développement anarchique, mais elle a indéniablement encouragé le phénomène et a facilité le morcellement foncier qui l'a accompagné.

Ce ruban urbain forme en certains points un processus de conurbation relayé par un habitat récent.

Cela tend à former des noyaux de vie relativement denses, dont la vocation urbaine est renforcée par la présence d'équipements collectifs, d'équipements d'accompagnement, de lieux d'animation, d'aires de sport, d'établissements scolaires..., caractéristiques des sections de Chastel, Labuthie, Chevalier, Sauvia-Dubelloy, Bosrédon, Jabrun, Lasserre.

La zone UG couvre également la zone urbaine secondaire de Vieux-Bourg, en retrait de la zone UBa, qui s'étend le long des CD 106 et 107.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

§ 1. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

§ 2. Autorisations

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement collectif,
 - de commerce, bureau ou de service
 - d'activités artisanales
 - d'animation et de loisirs
 - d'activités touristiques
2. Les constructions liées à des équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone ;
3. Les lotissements à usage d'habitation ;
4. Les installations et travaux divers.

§ 3. Autorisations sous condition

1. Les constructions abritant des activités artisanales sous réserve que l'activité n'entraîne aucune incommodité pour le voisinage.
2. Les stations-service ainsi que les dépôts d'hydrocarbures, à condition qu'ils assurent un caractère de service pour les usagers automobiles et qu'ils se situent en dehors de l'emprise publique.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

§ 1. Rappels

Néant

§ 2. Interdictions

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article, UG 1 ci-dessus.

* * *

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

§ 1. Accès

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsqu'un terrain peut être desservi par deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De même, dans le cas d'un lotissement, il peut être imposé la réalisation d'une voirie évitant la desserte de chacun des lots sur une voie publique existante, afin d'apporter une gêne moindre à la circulation publique.

3. Aucun accès direct sur la voie à créer repérée sur le document graphique par l'emplacement réservé n° 15 sera autorisé.
Aucun accès direct sur la RN 5 et la RN 6 ne sera autorisé pour toute nouvelle construction dans le secteur UGa. La délivrance d'une autorisation de construire ou de lotir sera conditionnée par la réalisation préalable d'une desserte de la parcelle à partir d'une voie publique existante.

4. Les accès doivent présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

5. Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de façon satisfaisante de part et d'autre de leur axe.

§ 2. Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de manière à permettre aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

3. Toute voie nouvelle peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

§ 1. Eau potable

Les constructions doivent être reliées aux réseaux de distribution d'eau potable.

§ 2. Electricité, téléphone

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour les lotissements.

2. Pour toute opération postérieure à la date d'approbation de la révision du P.O.S., les réseaux électricité et téléphonique doivent être réalisés en souterrain.

§ 3. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis mais devra être conçu pour pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2. Eaux pluviales

L'écoulement et le recueillement des eaux pluviales sur le fonds doivent s'effectuer dans des conditions qui ne nuisent pas aux fonds voisins.

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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UG 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 500 m² en zone UG.

Toutefois, tout terrain existant à la date de publication du plan d'occupation des sols mais ne remplissant pas la condition fixée ci-dessus, est constructible sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement.

2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la surface minimale exigée pour qu'un terrain soit constructible est de 1000 m².

3. Dans les opérations d'aménagement ou de lotissement existant à la date de publication du plan d'occupation des sols, les caractéristiques des terrains sont celles définies dans les plans correspondants.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

§ 1. Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 12 mètres de l'axe des routes nationales et départementales, et 8 mètres de l'axe de toute autre voie existante, modifiée ou à créer.

§ 2. Implantation par rapport aux limites naturelles

L'implantation des constructions devra respecter un recul de 18 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Lacustre, des berges de rivières, des talus de ravines.

Cette marge de recul pourra être modulée sur avis du service compétent en matière de risques naturels.

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

§ 1. Limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques ou des limites séparatives de fonds de parcelle doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut être inférieure à trois mètres.

2. Toutefois, pour les terrains présentant une largeur de façade sur voie inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative aboutissant à la voie.

§ 2. Limites séparatives de fond de parcelle

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite séparative. La marge de reculement est déterminée comme suit - alinéa 2.

2. La distance mesurée perpendiculairement aux façades de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la façade et l'égout de toiture. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

§ 1. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions ci-après prise en compte est la distance maximale mesurée verticalement entre le niveau du sol existant et l'éégout de toiture.

2. La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres entre le niveau du sol existant et l'éégout de toiture, et ne peut comporter plus de deux niveaux, soit R + 1.

3. Les combles peuvent être rendus habitables.

§ 2. Dispositions particulières

1. Dans le cas où le terrain présente une déclivité de plus de 20 %, la construction peut comporter un demi sous-sol dont la superficie n'excède pas la moitié du plancher haut. Dans ce cas, deux niveaux au maximum sont autorisés et la hauteur maximale du côté de la pente est de 6 mètres.

2. La hauteur des constructions à usage d'ééquipement collectif est fixé à 7 mètres au maximum.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

§ 1. Dispositions générales

1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

3. Les constructions à rez-de-chaussée transparent dites constructions sur pilotis sont interdites.

§ 2. Dispositions quant à la forme des constructions

1. Les différentes façades doivent s'harmoniser entre elles.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que parpaings, briques creuses, est interdit.

Les imitations de matériaux, fausses briques, faux bois, sont interdites.

Les façades en bois sont peintes ou de teinte naturelle ou traitées de manière à conserver l'aspect du bois.

Les tons agressifs sur une grande surface des façades sont déconseillés. Toutes les parties vues des façades sont peintes ou traitées à partir d'une gamme limitée de couleurs.

2. Les toitures sont apparentes et présente plusieurs versants dont la pente est comprise entre 20 et 45°. La pente de la toiture des galeries est au minimum de 15°.

Les couleurs doivent permettre une bonne intégration à l'environnement immédiat.

3. Les escaliers extérieurs sont interdits le long des façades sur voie. Ils peuvent être aménagés le long de la façade sur la marge de reculement déterminée par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
4. Les clôtures sont constituées de haies vives, grilles, grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie. Elles ne dépassent pas 1,60 mètre de hauteur et ne comptent de partie pleine sur plus du tiers de la hauteur.

§ 3. Autres dispositions

1. Les lignes de distribution d'électricité, les lignes d'éclairage public, doivent être installées, soit en souterrain, soit de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas aux caractères des lieux, du site et du paysage naturel.

2. Pour les constructions, ouvrage et installations à caractère technique, une intégration soignée dans le site est exigée.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

1. Champ d'application

1. Cet article concerne :

- * Les constructions et installations nouvelles
- * Les extensions de plus de 60 m² de S.H.O.N.
- * Les changements d'affectation des installations et constructions.

2. Dispositions pour l'ensemble de la zone :

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

2.2. Les normes de stationnement sont ainsi définies :

2.2.1. Les places de stationnement ont au minimum une largeur de 2,40 m et une longueur de 5 m. Un dégagement d'une longueur de cinq mètres doit permettre aux véhicules de manoeuvrer aisément pour entrer ou sortir de leur place.

2.2.2. Les accès au parking devront permettre la circulation des véhicules dans des conditions normales.

3. Dispositions quant au nombre de places :

3.1. Constructions individuelles à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

3.2. Constructions collectives à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m² de Surface Hors Nette de logement entamée (exemple : un logement de 45 m² = 1 place, de 80 m² = 2 places, de 125 m² = 3 places) sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

3.3. Etablissements commerciaux :

- 1 place pour 40 m² de S.H.O.B.

3.4. Bureaux :

- 1 place pour 15 m² de S.H.O.N.

3.5. Restaurants :

- 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

3.6. Hôtels :

- 1 place par chambre.

3.7. Etablissements d'enseignement :

- Pour le 1er degré, 1 place par classe ;

- Pour le second degré, 2 places par classe ;

Tous ces établissements doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

3.8. Salles de spectacles et de réunions :

- 1 place pour quatre places de spectateurs;

3.9. Stade et équipement sportive :

- 1 place pour 5 places de spectateurs.

4. Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions et installations ou équipements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis sont aménagés et plantés.
3. Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.
4. Pour les opérations de lotissement ou de constructions groupées, un schéma des plantations à conserver, à reconstituer ou à créer et des espaces verts à aménager est demandé.

* * *

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.30.
2. Lorsque sur une propriété ont été déjà réalisées des constructions, aucune partie ne peut être aliénée indépendamment des bâtiments sans qu'il soit tenu compte des dispositions résultant de l'application du présent article sur l'ensemble de la propriété initiale, suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 15 -DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant