

ZONE UG

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'habitat en périphérie du centre, situé dans le quartier de Farlaix.

Zone à vocation principale d'habitat soumise à servitude de mixité sociale, chaque opération devant respecter un quota minimum 21% de logements sociaux.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UG, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage autre que l'habitation exceptées celles visées à l'article UG2.

Les constructions à usage :

- agricole,
- industriel,
- d'entrepôt commercial.

b) Les installations classées* soumises à autorisation.

c) Les discothèques.

d) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements et exhaussements du sol.

e) Les carrières.

f) Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

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

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage d'habitat

b) Les ouvrages techniques d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les sites et les paysages naturels et urbains

c) les équipements publics à conditions qu'ils n'occasionnent pas de nuisances pour les constructions avoisinantes.

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

☐ VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique créées dans le cadre d'une opération d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, le réseau viaire doit être prévu de manière à permettre une liaison commode avec les terrains ou opérations riverains ainsi que la continuité des itinéraires piétonniers. De plus, dans toute opération d'ensemble, les voies à créer devront être conformes aux prescriptions des services techniques.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

En application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994, le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant :

- le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales dans l'unité foncière et doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques compétents ;
- les accès situés face à la pente sont interdits.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

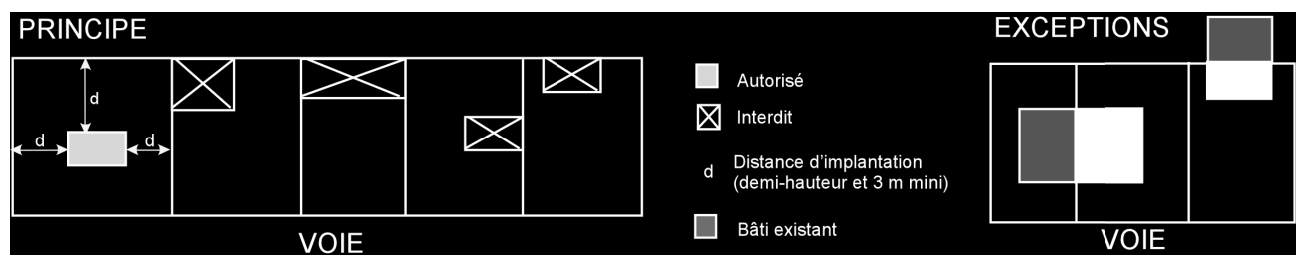
ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à 3m de l'emprise de la voie publique.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- 2) Cependant, la construction en limite séparative est autorisée :
 - Pour toutes les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à l'égout sur la limite et dont la surface au sol n'excède pas 20 m² ;
 - Dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements, dans ce cas seules les limites intérieures à l'opération sont concernées ;
 - Sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite à concurrence de la hauteur de ce dernier.



- 3) Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments non jointifs sont distants d'un minimum de 6 m. L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis.

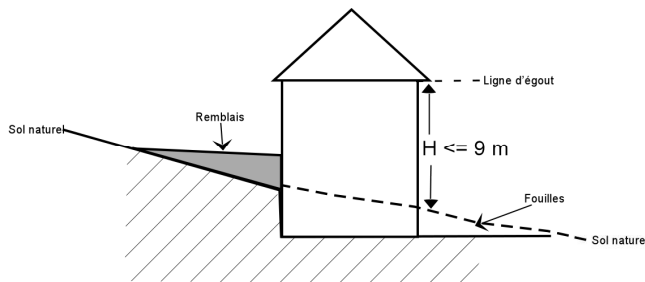
L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder : 9 m à l'égout, ni 2 étages en plus du rez-de-chaussée.



- 2) La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques est limitée à 1 m pour les murs pleins, à 0,50 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmonté de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

La hauteur des murs de clôture en limite séparative est limitée à 1,80 m pour les murs pleins et à 1 m pour les murs bahut associés d'un grillage ou surmontés de matériaux à claire-voie, l'ensemble du dispositif ne pouvant dépasser 2 m.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne correspondant pas à ces critères.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux équipements collectifs.

IMPLANTATION – VOLUME – ASPECT :

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région est interdite.

La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 30 mètres sans présenter de décrochement de 2 mètres au minimum.

L'implantation des constructions doit respecter les caractéristiques dominantes du relief et du site.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1,5 mètres de hauteur, des terrasses de terres décalées d'au moins 1,5 m en largeur seront réalisées pour atteindre le niveau souhaité si nécessaire.

Les constructions sur buttes de terre rapportée sont interdites.

Les accès au sous-sol ne peuvent être situés face à la pente.

MATERIAUX :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par nature sont destinés à l'être (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant », etc ...).

Sont interdites les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres ou de briques, etc ...).

TOITURES :

Les couvertures des toitures doivent être réalisées en tuiles dans les tons allant de beige à rouge, le noir est interdit, exceptés pour les vérandas et couvertures de piscines en matériaux translucides.

Par ailleurs, d'autres matériaux de toiture seront admis pour les appentis, les pergolas, les auvents, et tout autre élément de couverture secondaire.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Cependant, les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de : 30% de la projection horizontale de la toiture.

La mise en œuvre de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture est autorisée.

FAÇADES DU BATI PRINCIPAL ET DES ANNEXES :

La couleur des enduits de façades doit être choisie parmi celles du nuancier déposé en mairie. La couleur des volets doit être choisie en harmonie avec celle de la façade. Les couleurs vives sont interdites.

MURS DE CLOTURE :

Les clôtures à l'alignement des voies publiques et sur les limites séparatives sont constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels (pierre calcaire ou galets recommandés) soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murettes traditionnelles en galets doivent être conservées.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

– Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 6 emplacements.

Terrassements

Les terrassements et remblais sont recouverts de terre végétale et plantés.

Haies en bordure des voies publiques – Parcelles en contact avec une zone urbaine

Les haies mélangeant plusieurs essences sont conseillées. Les essences suivantes sont recommandées : Ionicera, charmillé, troène, eleagnus, viburnum.

Haies en bordure des voies publiques – Terrains en contact avec une zone naturelle

Les haies ont de préférence un aspect bocager. Les haies mixtes ou caduques sont fortement conseillées.

Les essences suivantes sont déconseillées : tuya, cupressus, cupressocyparis, chamaecyparis, laurier palme, épicéa.

Les essences suivantes sont recommandées :

- Arborées : chênes, prunus, frêne, robinier, érable,
- Arbustives : cornus, viburnum.

Obligation de planter – Espaces non bâtis

Les espaces non bâtis devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Obligation de planter – Parcelles boisées

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.