

## **CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UG**

---

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 UG - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**1. Sont interdites toutes construction et installation autres que :**

- les piscines non couvertes d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les abris et les gloriottes de jardins, abris à bois ou assimilés d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- une ou plusieurs extensions des constructions et installations existantes, à dater de la date d'approbation du P.L.U., sous réserve que l'emprise au sol maximale cumulée n'excède pas 20 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures sur limite séparative ;
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, l'outillage ferroviaire, l'aménagement, l'adaptation et le renouvellement des ouvrages routiers et cyclables existants ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes.

#### **Article 2 UG - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

---

1. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
3. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/ des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

### Article 3 UG - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.
2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

### Article 4 UG - Desserte par les réseaux

---

#### 1. Réseau de distribution d'eau

Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'assainissement

21. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
22. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
23. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

### **3. Autres réseaux**

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

---

### **Article 5 UG - Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

---

### **Article 6 UG - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 4 m au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
2. Toutefois, en bordure des voies piétonnes ou cyclables publiques ou privées, à l'exclusion de celles ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement, à modifier ou à créer.
3. Lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 1 ci-dessus.

## Article 7 UG - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

1. La distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. L'implantation des constructions et installations est également admise sur la limite séparative de fond de parcelle, à condition :
  - que leur hauteur hors tout<sup>(1)</sup> soit inférieure ou égale à 2,50 m en limite séparative,
  - qu'à partir de cette hauteur de 2,50 m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne soit visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal, passant par cette hauteur de 2,50 m.
3. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(2)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
4. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
5. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies au § 1 ci-dessus.
6. Par exception aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont admis en limite séparative. Ils sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
7. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

*(1) mesurée selon les dispositions de l'article 10 du présent règlement de zone*

*(2) Par piscine, on entend ici le bassin*

## **Article 8 UG - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 9 UG - Emprise au sol**

---

Non réglementé.

## **Article 10 UG - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 5 m.
3. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 UG - Aspect extérieur**

---

### **1. Clôtures sur rue et emprises publiques**

- 1.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 1.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

### **2. Antennes paraboliques et installations techniques**

- 2.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage. L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- 2.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

- 2.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

---

### **Article 12 UG - Stationnement**

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,5 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de 32 % pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à 2,50 m (3,30 m pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.

---

### **Article 13 UG - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou terrasses surélevés est interdite.
2. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface au moins égale à 60 % de l'unité foncière.

## **SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 14 UG - Coefficient d'occupation du sol**

---

Non réglementé.

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*