
CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG correspond aux parties agglomérées des principales sections de la commune qui ont contribué au développement de l'habitat en dehors du centre-ville et des pôles urbains secondaires. Elle concerne des secteurs appelés à porter une animation urbaine, à leur échelle, via un niveau d'équipements collectifs, de services publics et privés de proximité ou d'accompagnement de l'habitat...

La zone UG concerne des secteurs de densité moyenne dont les tissus sont caractérisés par la discontinuité, la faible hauteur et l'aspect d'un habitat traditionnel.

La zone UG compte un secteur spécifique, le secteur UGr qui correspond au secteur dit des Palétuviers, situé aux pieds de la Petite Montagne, dont l'exposition aux risques, exprimée dans le PPR, interdit en l'état, toute construction ou installation nouvelle. Ce secteur concerne des zones rouges au PPR susceptibles d'être révisées. Dans l'attente d'un projet d'aménagement global approuvé par la collectivité, conditionné par une possible révision du PPR, seules les réhabilitations et les extensions mesurées seront autorisées, ainsi que les équipements d'intérêt public.

La zone UG compte un secteur spécifique UGcap qui correspond au secteur urbanisé de Petit Marquisat (Hauteurs de Routhiers) situé à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du barrage de Dumanoir, destiné à la consommation humaine pour lequel s'applique une constructibilité limitée en vertu de l'arrêté préfectoral n°2016-12-15-009-SG/DiCTAJ/BRA du 15/12/2016.

ARTICLE UG 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial ;
- les constructions à usage agricole ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, et leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les dépôts et décharges
- La création d'installations classées soumises à autorisation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne et compatible avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux indispensables aux bâtiments, installations et aménagements admis dans la zone ainsi qu'à leur desserte, tels que définis dans l'article UG2, alinéa 2.8 ci-après exprimé;
- Les carrières.

1.2. Dans le seul secteur UGcap

Toute construction ou installation nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Sont également interdits :

- L'exploitation de carrière
- Le dépôt ou stockage de produits représentant des risques pour la qualité de l'eau : produits chimiques, engrais, phytosanitaires, hydrocarbures, matières fermentescibles hors compost végétal, fumiers, déchets inertes ou industriels;
- L'utilisation de produits phytosanitaires par pulvérisation aérienne;
- Les canalisations d'eaux usées de toutes nature sauf celles destinées à l'assainissement individuel ou collectif de la zone urbanisée;
- Les aires de camping-caravaning;
- L'emploi de mâchefer dans les travaux de voirie;
- L'emploi de produits phytosanitaires dans l'entretien des voiries publiques ou agricoles;

- La création de nouvelles habitations légères de loisirs, d'immeubles collectifs, de lotissements, de bâtiments agricoles, industriels, commerciaux, d'élevage, de stabulation;
- Le parcage, la stabulation et les abris à bétail;
- L'épandage de fumier, lisiers, d'eaux usées, de déchets de distillerie, de surplus agricoles, de boues de station d'épuration;
- L'aquaculture;
- Les parcs éoliens, photovoltaïques;
- L'exploitation géothermique;
- La pratique de sports motorisés;
- Les installations classées pour l'environnement;
- Le stockage de bois en grume
- Le déboisement par coupe à blanc.

En tout état de cause, il conviendra de se reporter aux prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral n°2016-12-15-009/SG/DICTAJ/BRA du 15/12/2016."

ARTICLE UG 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans la zone UG, hormis dans les secteurs UGcap, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après précisées :

2.1.1 Les surfaces commerciales si leur surface de vente n'excède pas 300 m²;

2.1.2 Lorsqu'un commerce existe en rez-de-chaussée, il faudra que l'accès aux étages soit indépendant de l'activité commerciale ;

2.1.3 Les constructions abritant des activités artisanales à condition que ces dernières n'entraînent pas d'incommodité ou ne génèrent pas de nuisances et de pollutions pour l'environnement urbain et naturel proche ;

2.1.4 Les établissements artisanaux ou dépôts attenants à une activité commerciale de vente au détail à condition qu'ils soient par leur volume et leur aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant

2.1.5 Les installations génératrices de nuisances sonores (salles de spectacle, cultes...) ne seront autorisées que si elles répondent aux conditions d'isolation phonique ou acoustique respectant les arrêtés municipaux pris à cet effet

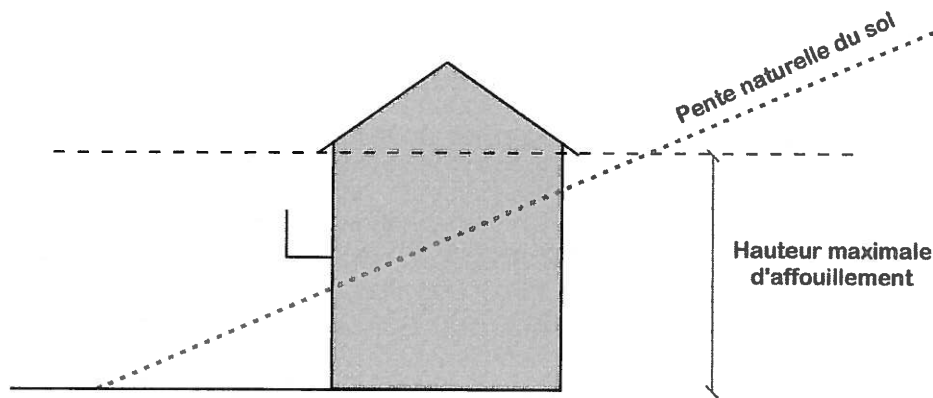
2.1.6 Les installations classées dès lors que leur niveau de nuisances reste compatible avec la vocation de la zone ou du secteur

2.1.7 Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

2.1.8 Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements ne peuvent excéder 200 m² de surface et sont limités à la hauteur de la construction (voir croquis 2.1).

Croquis 2.1



2.1.9 Les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance des ouvrages du réseau public de transport d'électricité d'utilité publique (soumis à réglementation).

2.2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières du règlement du PPR.

2.3 - Dispositions particulières au secteur UGr

Conformément à l'article L.151-41.5 du Code de l'Urbanisme, dans le secteur UGr, du fait de la nécessaire redéfinition du quartier, est mise en place une servitude interdisant toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 20 m². Elle est instituée pour une durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Toutefois, y sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de 20% en une seule fois de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

2.4. Dans le seul secteur UGcap, sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour une surface de plancher n'excédant pas 150 m² maximum, et à condition de ne pas nuire à la qualité des sols.
- Les extensions de constructions existant à la date d'approbation du présent PLU, sont permises en une seule opération. Elles doivent être mesurées et ne pas représenter une extension supérieure à 15% de la surface de plancher existante, tout en étant limitées au maximum à 20 m² de surface de plancher.

En tout état de cause, il conviendra de se reporter aux prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral n°2016-12-15-009/SG/DICTAJ/BRA du 15/12/2016."

ARTICLE UG 3. ACCES ET VOIRIE

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'article définissant les caractéristiques des terrains est supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).

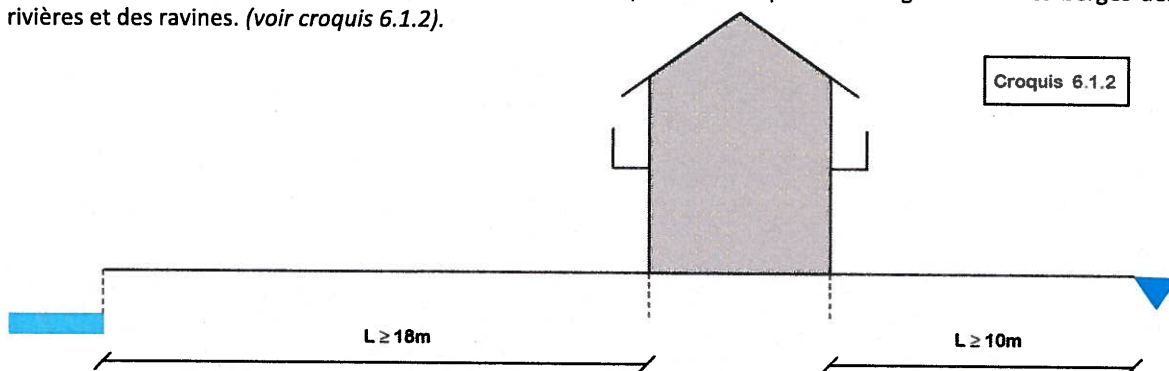
ARTICLE UG 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 3Sm de l'axe de la RN1.

6.2 – Par rapport aux autres voies (existantes, modifiées ou à créer), les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 m de l'axe des autres voies.

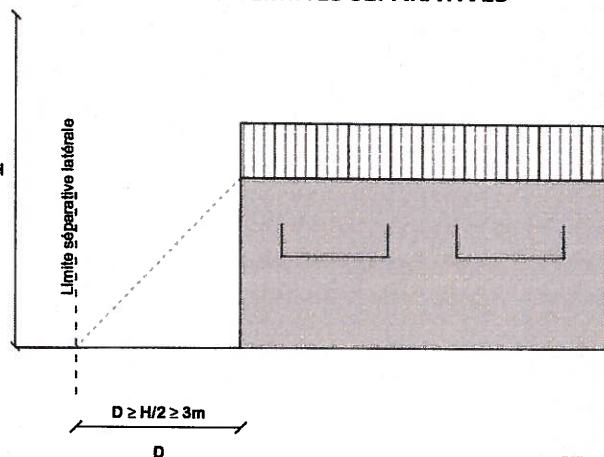
6.3 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 18 mètres de la limite du rivage de la mer permettant notamment de satisfaire à l'aménagement d'un sentier littoral conformément aux dispositions de la loi Littoral. (voir croquis 6.1.2).

6.4 - Les constructions doivent observer un recul d'implantation supérieur ou égal à 10m des berges des rivières et des ravines. (voir croquis 6.1.2).

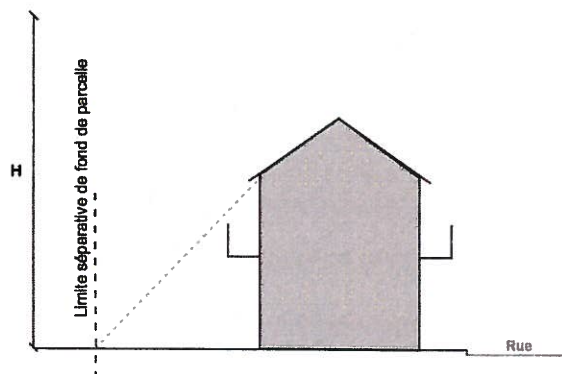


ARTICLE UG 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (croquis 7.1)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres.



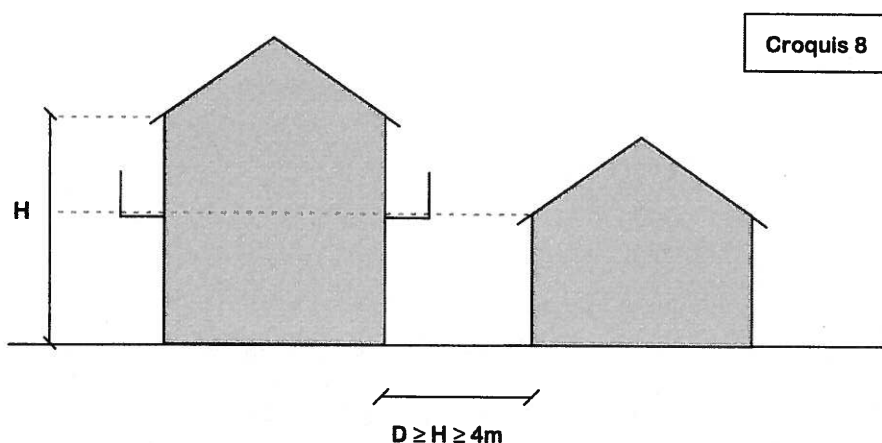
Croquis 7.1



ARTICLE UG 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (voir croquis 8)

Les constructions et installations doivent observer un recul d'implantation les unes par rapport aux autres de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de l'autre bâtiment, soit supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas concernés par cette disposition.

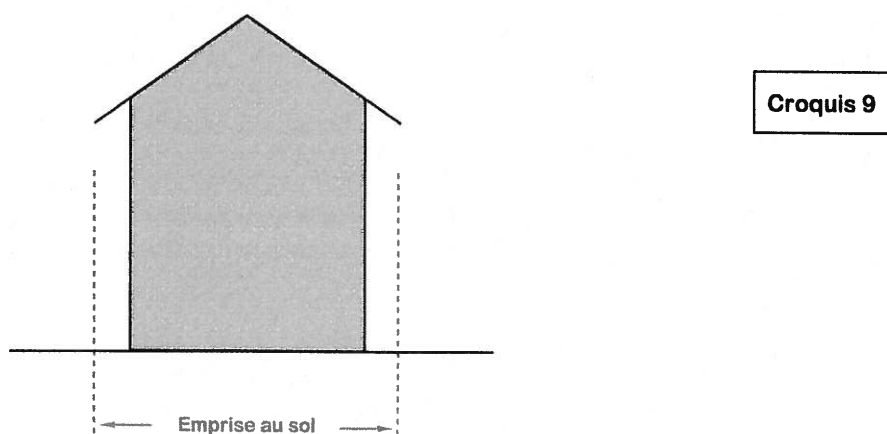


ARTICLE UG 9. EMPRISE AU SOL (voir croquis 9)

9.1.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

9.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m² et 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain.

9.1.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m², l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.



ARTICLE UG 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition de la hauteur

La hauteur d'une façade est la plus grande distance mesurée verticalement entre tout point de l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel.

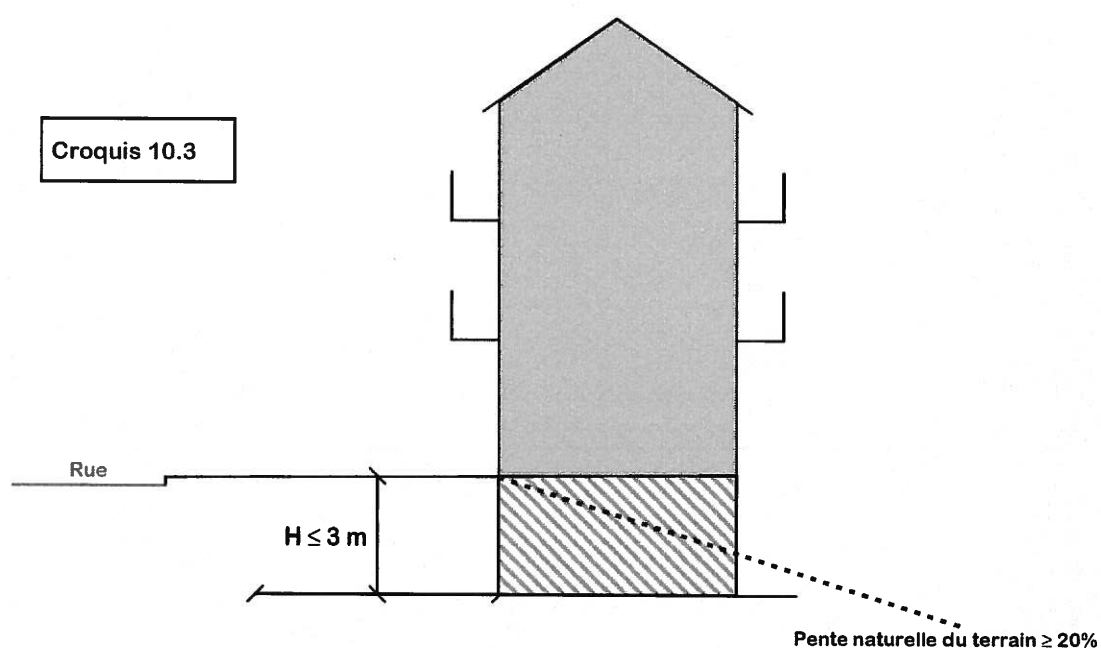
Les combles peuvent être aménagés ou rendus habitables.

10.2. Hauteurs

10.2.1. Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions ne peut comporter plus de deux niveaux et ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, lorsqu'un terrain présente une déclivité supérieure à 20%, il peut être autorisé un sous-sol aménagé. Dans ce cas la hauteur maximale admise par rapport au point bas du sol naturel est fixée à 10 mètres (voir croquis 10.3).



ARTICLE UG 11. ASPECT EXTERIEUR

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

ARTICLE UG 12. STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la parcelle ou dans les emplacements aménagés à cet effet.

12.1.2. Les dimensions d'une place de stationnement à prendre en compte est au minimum de 2.50m x 5.00m. Une surface moyenne de 25 m², circulation comprise, sera prévue.

12.1.3. Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et aux changements d'affectation des locaux. Toutefois, en cas de travaux supprimant un stationnement, il est obligatoire de recréer un nombre de places équivalent dans la mesure où du fait de cette suppression, le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

12.1.4. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État II ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés

avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État, soit 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.1.5. Traitement du revêtement des aires de stationnement

- Pour le revêtement des aires de stationnement, l'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement.
- Les aires de stationnement de 10 unités et plus seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

12.2. Nombre de places stationnement

12.2.1. Il est exigé un minimum de

- Usage d'habitation :
 - Constructions individuelles à usage d'habitation :
 - o 2 places par logement
 - Constructions collectives à usage d'habitation :
 - 1 place par 60 m² de plancher, sans qu'il y ait moins d'une place par logement.

Le nombre de places obtenu en application de la règle précédente est augmenté de 10%. Les places correspondant à ces 10% doivent être banalisées de manière à permettre le stationnement des visiteurs. 5% de ces places seront réservées aux personnes à mobilité réduite.

- Usage de commerce: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente avec un minimum de une place ;
- Usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher avec un minimum de deux places ;
- Usage d'artisanat, industriel et de dépôt : une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de locaux avec un minimum de deux places.
- Usage d'hôtellerie : une place de stationnement par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement ;
- Usage de restaurant : une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- Usage d'établissement de santé : une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher et une place de stationnement « employé » par tranche de deux emplois
- Usage d'enseignement : une place de stationnement par classe ;
- Usage de culte : une place pour 5m² de surface de plancher
- Usage de salle de spectacle, de dancing : une place pour 10 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions à usage d'équipement collectif: le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

12.2.2. La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus à l'alinéa 2 ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructions ayant plusieurs destinations

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Stationnement spécifique deux roues

Des locaux fermés et spécifiques pour entreposer des vélos doivent s'implanter dans le volume de la construction en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Ces locaux doivent représenter au total une superficie de 1,5% de la surface de plancher de la construction. Ils devront également avoir un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Des locaux de stationnement de dimension suffisante, destinés aux deux roues motorisés doivent être également prévus.

Est exigé pour les constructions nouvelles :

- Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour trois logements ;
- Pour les bâtiments à usage artisanal, une surface de 2 m² pour 80 m² de plancher;
- Pour les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, une surface de 2 m² pour 60 m² de plancher;
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement sans que cette surface soit inférieure à 20m².

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention.

ARTICLE UG 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir Dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU

Outre les dispositions applicables à l'ensemble des zones U & AU, toute opération de logements collectifs nouvelle, comportant plus de 15 logements, doit disposer d'un espace ludique aménagé de dimension proportionnée à celle de l'opération :

- de 5 à 10 logements, 400 m² minimum de terrain aplani d'un seul tenant pouvant recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres,
- de 11 à 20 logements, 800 m² minimum,
- au-delà de 20 logements, N fois 800m² minimum, N correspondant au nombre de tranches de 20 lots du lotissement, arrondi au nombre supérieur. A partir de 11 logements, l'aire de jeux et de loisirs doit être constituée au minimum de 60% de terrain aplani. Elle peut être répartie sur plusieurs surfaces composées de 400 m² minimum de terrain aplani qui peut recevoir l'inscription d'un cercle de 15 mètres de diamètre.

ARTICLE UG 14. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope constitue une norme d'écologie minimale pour les projets de rénovation, restructuration et les bâtiments nouveaux.

14.1.1 Il n'est pas fixé coefficient de biotope pour les terrains dont la surface est inférieure à 150 m².

14.1.2 Pour les terrains dont la surface est comprise entre 150 m² et 500 m², le coefficient de biotope est fixé à 30% de la surface du terrain.

14.1.3 Pour les terrains dont la surface est supérieure à 500 m², le coefficient de biotope est fixé à 40% de la surface du terrain.

Plusieurs surfaces éco-aménageables peuvent être évoquées avec un niveau de perméabilité plus ou moins favorable. Le tableau ci-joint propose une pondération définie par types de surfaces.

Type de surface	Valeur de pondération du Coefficient de Biotope
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau : Béton, bitume, ...	0,00
Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation : Dallage sur sable, gravier, ...	0,30
Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation : Dallage avec végétation	0,50
Espaces verts sur dalle : épaisseur sol 80 cm max	0,70
Pleine terre	1,00
Végétalisation de murs	0,50
Toiture plantée	0,70