



# ZONE UG

*Préambule informatif du caractère de la zone*

## CARACTERE

### DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'habitat ancien d'Avrainville, regroupé dans la partie agglomérée centrale de la commune, en centre bourg et autour des fermes.

Elle se caractérise par :

- un bâti ancien et une organisation dense,
- un bâti implanté généralement à l'alignement ou en retrait (façades principales ou pignon) constituant des ensembles architecturaux et cohérents,
- un bâti implanté sur au moins une limite séparative.

## DESTINATION

### DE LA ZONE

La zone UG doit préserver ses fonctions de centre bourg et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elles permettent la réalisation de constructions à usages mixtes.

Aussi, elles sont destinées à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elles doivent pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.



### **ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :**

- de bâtiments à vocation industrielle et artisanale ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les entrepôts.

#### **En matière d'équipements ou de loisirs :**

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

#### **En matière d'installations et de travaux divers :**

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements qui ne sont pas nécessaires pour des raisons de sécurité ou de contraintes et de servitudes particulières ;

### **ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre, s'il est intervenu depuis moins de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent dossier de PLU et si la construction respecte l'aspect et la surface de plancher initiales.
- Les constructions à vocation commerciales si leur surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et si elles respectent l'ensemble des articles de cette zone ;
- le changement de destination des locaux à usage d'habitation sous réserve de privilégier les activités à usage de commerce, et d'artisanat ou bureaux compatibles avec l'environnement urbain.

### **ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**

#### **ACCES :**

- 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 qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : accès des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
  - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- La localisation et le nombre des accès des véhicules sur les voies publiques devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
- Dès lors qu'un terrain supporte plusieurs constructions, le nombre d'accès automobiles sera limité pour des raisons liées à la sécurité ou à la configuration de la voirie. En cas de division, les accès sur la voie publique ou ouverte à la circulation publique seront regroupés au maximum pour limiter les points d'entrée et sortie sur la voie.



**VOIRIE :**

- Les voies en impasse de plus de 50 m de longueur devront être aménagées afin de permettre à tous véhicules (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.
- Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

**ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Généralités**

- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- Les eaux de piscine devront être recyclées par un dispositif adapté ou à défaut rejetées dans le réseau d'eaux usées.

**1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

**2. Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisé sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.

**3. Réseaux divers**

Électricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.



## ZONE UG

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

### ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé - *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

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

#### REGLE GENERALE

- Les constructions nouvelles et les extensions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement, sauf mention contraire indiquées aux documents graphiques.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Le long du Chemin de la Forêt et du chemin rural des Cheminets, sur les parcelles mentionnées au règlement graphique, les constructions nouvelles, les extensions (hors vérandas), et les garages devront être réalisés à l'alignement de la voie afin de respecter le caractère du paysage urbain dans ce secteur.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre pourra s'exempter des dispositions particulières ci-dessus s'ils sont reconstruits à l'identique conformément au 2.2 des dispositions générales;
- Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> et inférieures à 2,50m à l'égout du toit, les abris de jardins et les vérandas seront implantés en retrait des voies avec un retrait minimum de 1,20 m.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à vocation sociale ou de santé pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1,20 m de la voie.

### ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur une limite séparative ;
- soit en retrait :
  - d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
  - d'au moins 4 mètres dans les cas contraires.

Dans tous les cas, la construction autorisée en limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur.

Ces dispositions s'appliquent également le long des cheminements piétonniers et des voies non carrossables, qui ne constituent pas les voies d'accès à la construction.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre pourra s'exempter de la règle générale s'ils sont reconstruits à l'identique conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- Les aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas la règle générale.
- Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> et inférieures à 2,50m à l'égout du toit, les vérandas et les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives ou à au moins 1,20 m de celles-ci
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à vocation sociale ou de santé peuvent être implantés en limites séparatives ou à au moins 1,20 m de celle-ci, sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation de la modification du PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale énoncée, en respectant les minima imposés. Cela n'est pas valable pour les servitudes établies après la date d'approbation de la modification du PLU.



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

Toutes les constructions nouvelles principales devront être implantées les unes des autres à une distance :

- d'au moins 8 mètres si la façade comporte des ouvertures mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
- d'au moins 4 mètres dans les cas contraires.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- Les extensions, les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à vocation sociale ou de santé peuvent être implantés avec des retraits inférieurs

### ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain  
De plus, l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 15 m<sup>2</sup>.

#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- L'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la modification, qui ne respecteraient pas la règle, sans toutefois étendre l'emprise au sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments à vocation sociale ou de santé

### ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point de l'égout du toit.

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée pour toute construction est de 7 m avec un nombre de niveau de R+1+c.

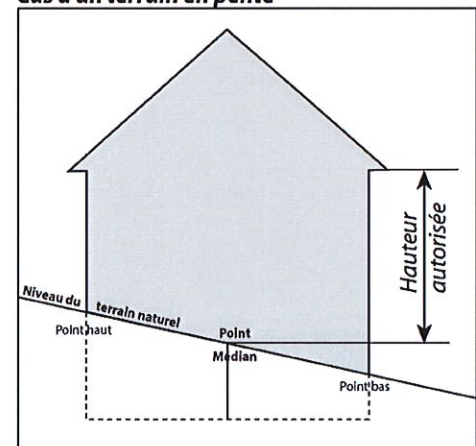
#### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les bâtiments à vocation sociale ou de santé dans la limite totale de 11m.

Des parties ponctuelles de constructions pourront excéder la hauteur définie dans la règle générale à la double condition :

- De ne pas excéder une emprise au sol de plus ¼ de l'emprise globale de la construction
- De ne pas excéder de plus de 2 m la hauteur de la construction.

Cas d'un terrain en pente



### ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales énoncées ci-dessous :



### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

- Les alignements homogènes caractérisant fortement les espaces urbains existants, doivent être maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons ouverts des constructions, soit par des murs de clôture construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire.
- Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas apparaître en façade sur rue.
- Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères. Les murs de clôture auront 1,20 m minimum de hauteur et seront réalisés dans des matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- Les volumes contemporains reprendront dans un souci de continuité dans le temps et dans l'espace, si possible, l'expression et les proportions des volumes traditionnels notamment la traduction du découpage parcellaire ancien dans le cas de regroupement foncier.
- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc...)
- Les ouvrages techniques de climatisation et de chauffage urbain seront obligatoirement réalisés au plus près du sol, afin de limiter les nuisances diverses de ces installations sur le voisinage.

### LES TOITURES

- Les superstructures devront être à pans obliques et respecter les lignes générales (orientation des lignes de faîtage et des pentes) et la coloration principale des édifices voisins dont elles chercheront à assurer autant que possible le prolongement.
- Les pentes de toit des constructions traditionnelles seront comprises entre 38° et 45°, sauf pour les abris de jardin et les vérandas.
- Le débord de la couverture à l'égout du toit n'excèdera pas 35 cm en façade et 5 cm en pignon.

### LES OUVERTURES

- Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles à savoir rectangulaires, disposées verticalement. Par ailleurs, sur le bâti existant ou ancien, elles seront de taille modeste, respectant le caractère des lieux.
- Les écharpes aux volets sont proscrites.
- Toutes les menuiseries, y compris les volets, seront peintes.
- Les ouvertures, pour l'éclairage des combles, de type lucarne traditionnelle à capucine ou à fronton, garderont les proportions et l'aspect de celles de la région (fenêtre plus haute que large, pied droit n'excédant pas 25 cm en maçonnerie).

### LES MATERIAUX

- Pour les façades d'aspect pierre, un rejointoiement d'aspect « chaux » ou similaire au nu des pierres avec joints largement beurrés est exigé dans la mesure du possible.
- Les enduits de type tyrolien sont interdits, et seuls des enduits présentant un aspect « gratté ou lissé », sont admis.
- La couverture sera réalisée en matériaux présentant un aspect « petites tuiles traditionnelles », 70/m<sup>2</sup> dans les tons terre cuite, rouge flammé ou rouge bruni dans la masse vieilli. Les tons brun ou chocolat sont interdits. Pour assurer une harmonie architecturale, les extensions ou surélévations de constructions existantes réalisées après 1950 et ne respectant pas ces matériaux et aspects, pourront être réalisées dans les mêmes conditions que la construction initiale.
- Pour les habitations anciennes, traditionnelles et maisons de bourg, dont les pentes de toitures sont inférieures à 25°, une couverture en tuiles plates (10 à 14/m<sup>2</sup> présentant un aspect de 22 m<sup>2</sup>), pourra être autorisée afin d'assurer une bonne étanchéité.
- Les menuiseries seront réalisées en matériaux d'aspect bois sur le bâti existant ou ancien.
- Les abris de jardins au sens du présent règlement seront en matériaux d'aspect « bois ».

### EXEMPTIONS :

- *La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;*
- *Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à vocation sociale et de Santé pourront déroger aux dispositions de l'article 11 sous conditions d'une bonne intégration dans leur environnement.*



## ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 5,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

#### Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :

2 places de stationnement / logement dans la propriété.

Cette prescription n'est pas applicable dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre.

#### Pour les logements sociaux :

Au moins 1 place de stationnement / logement.

#### Pour les établissements commerciaux, services et activités :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement pourra être exigée.

Cette disposition ne s'applique pas aux services d'intérêt collectif, services de Santé ou à vocation sociale, dont le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

#### Pour les restaurants et les hôtels :

Hôtels = 1 place / chambre.

Restaurants = 1 place / 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 1 place / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'arbres, choisis de préférence parmi les espèces locales.

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Au moins 60% de la superficie du terrain sera préservée en espaces libres de toute construction, les stationnements n'étant pas compris dans ces espaces libres.

Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

Les surfaces libres pourront avantageusement être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement de moins de 5 places d'un seul tenant ne sont pas soumises à obligations de planter.

A partir de 5 places d'un seul tenant, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

### EXEMPTIONS :

- La reconstruction de surface de plancher et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre conformément au 2.2 des dispositions générales ;
- Les annexes, les vérandas et les abris de jardin au sens du présent règlement ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments à vocation sociale et de Santé pourront déroger sous conditions d'une bonne intégration dans leur environnement.



**ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

*Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

**ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

**Dispositions environnementales :**

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

La conception et l'utilisation des dispositifs précités devront préserver la qualité et l'intégration architecturale de la construction dans son environnement.

Pour les constructions nouvelles ces dispositifs devront être intégrés dans la conception. Pour les constructions existantes, ces dispositifs devront être intégrés de manière à ne pas être visibles de la rue et les parcelles voisines et devront pour le moins être occultés par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

**ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés