



# ZONE UR

*Préambule informatif du caractère de la zone*

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par :

- une densité du bâti faible,
- des implantations en retrait des voies,
- un tissu aéré avec des parcelles de grandes dimensions.

Elle se scinde en deux sous zones, URa et URb, créées à l'occasion de la modification n°8, pour préserver des règles de densités (emprises au sol et règles d'espaces libres) diversifiées suite à la suppression des COS.

## DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir prioritairement de l'habitat sous forme pavillonnaire sous des formes peu denses.



### **ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de commerces ;
- 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 ;

### **ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages de transport d'énergie et d'ondes de communication et de télécommunication s'ils sont réalisés en souterrain dans la mesure du respect des normes techniques en vigueur pour la réalisation de tels ouvrages ;
- 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.

### **ARTICLE UR 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, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- 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 UR 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**

Electricité 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.

- 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 UR 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies existantes ou nouvelles.

Les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou nouvelles.

##### 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 pourront être implantés à moins de 10 m de l'alignement sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.*

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront être implantées en retrait des limites séparatives :

- d'au moins 10 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes mesurées perpendiculairement aux ouvertures concernées ;
- d'au moins 5 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 de moins de 20m<sup>2</sup> et inférieures à 2,50m à l'égout du toit, les abris de jardin, les garages et vérandas au sens du présent règlement pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,20 m de celles-ci. Dans tous les cas, la construction autorisée en limite parcellaire ne devra pas dépasser 10 m de longueur.*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à moins de 4m.*
- *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 UR 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les annexes seront implantées à au moins 10 mètres les unes des autres.

##### 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*

#### ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder le coefficient indiqué aux documents graphiques

- en URa : 15 % de la superficie du terrain
- en URb : 10 % de la superficie du terrain



### 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

### ARTICLE UR 10 : HAUTEUR MAXIMALE 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.

Dans le cas de toitures à pentes, la hauteur des constructions ne pourra excéder 5 m à l'égout du toit.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6,30 m à l'acrotère.

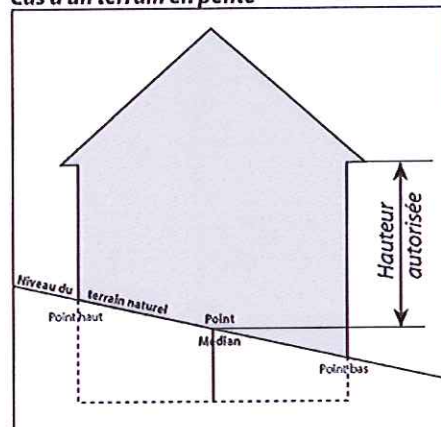
### EXEMPTIONS :

- 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, dont la hauteur maximale est limitée à 10 m.

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  $\frac{1}{4}$  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 UR 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera à 0,20 m maximum au-dessus du terrain naturel.
- Pour toutes les constructions, les façades sur jardin et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.

- 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 dont les pentes ne sont pas réglementées. Des toitures terrasses seront autorisées.
- 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.
- 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 ».

#### LES COULEURS

Toutes les menuiseries, y compris les volets, seront peintes.

#### LES CLOTURES

Sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit de murs pleins d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 2,00 m maximum, en pierres apparentes, ou enduit.
  - soit d'un muret maçonné d'une hauteur inférieure à 0,50 m et surmonté d'un grillage, de cornières, de panneaux bois, etc. et doublée d'une haie vive, d'essence locale.
- En limites séparatives, les clôtures seront constituées :
- soit de murs pleins d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 2,00 m maximum, en pierres apparentes, ou enduit.
  - soit d'un grillage de couleur verte de préférence.

#### 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,

### ARTICLE UR 12 : OBLIGATION 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 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 autres constructions :

Sera défini en fonction des besoins.

#### 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 équipements collectifs d'intérêt général.



**ARTICLE UR 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**Généralités :**

- Les constructions autorisées doivent être implantés de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'équivalent en espèce ;
- Les surfaces libres de constructions devront être traitées en espaces verts et plantées à hauteur de :
  - en URa : 65% de la superficie du terrain qui seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
  - En URb : 75% de la superficie du terrain qui seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement
- L'obligation de planter est fixée à 1 arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain (unité foncière) ;
- Pour les ensembles de constructions dont la surface totale de l'espace aménagé est supérieure à 1ha : au moins 10 % du terrain doit être traité en espace vert commun et planté.
- 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 équipements collectifs d'intérêt général.*

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

*Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014*

**ARTICLE UR 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 UR 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.