

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERE DE LA ZONE : La zone UR correspond aux zones urbanisées des communes associées. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également des commerces, des services et des activités économiques, agricoles, artisanales non nuisantes et compatibles avec son affectation dominante.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-3.2 du code de l'Urbanisme :
 - terrains couverts par les sites archéologiques : pour tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire et d'installations et travaux divers affectant le sous-sol,
 - autres secteurs de la commune : pour les dossiers de demande de travaux affectant une surface au sol de 10 000 m² et plus,
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article I' (décret en annexe).
- Conformément à l'article L.111-3 du Code Rural les bâtiments agricoles qui par dispositions législatives ou réglementaires sont soumis à des conditions de distance d'implantation vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers pour toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

UR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement à l'exception de ce qui est mentionnée à l'article UR 2.
- les lotissements ou les opérations d'aménagement destinées aux activités.
- camping et caravanage :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière
- les nouveaux bâtiments agricoles destinés à l'élevage,
- les entrepôts d'une superficie supérieure à 500 m²,
- les dancings et discothèques,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes à l'air libre,
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les dépôts de véhicules s'ils ne sont pas liés à activité autorisée ou existante,
 - les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules,
 - les antennes de radiotéléphonie mobile à l'exception de ce qui est mentionnée à l'article 2.

UR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- l'agrandissement ou la transformation d'établissement agricoles, industriels, artisanaux ou dépôts existants dont la création serait interdite, si leur importance ne modifie par le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés n'ont pas pour

effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

- les bâtiments d'activités (agriculture, artisanat, commerce, services).
- les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
 - Elles sont nécessaires au développement de l'activité agricole et que leur périmètre n'affectent des terrains urbanisables d'un tiers
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée.
- la modification, la réhabilitation l'extension des bâtiments agricoles destinés à l'élevage s'ils sont préexistants et conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.
- dans tous les cas, les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation (créations nouvelles ou extensions) sont autorisés à conditions que leur exigence de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et réseaux divers.
- les antennes de radio-téléphonie mobile sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UR 3 ACCES ET VOIRIE

1) Rappel

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

2) Accès

Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) sans être inférieurs à 4 mètres de largeur.

3) Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules notamment des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire demi-tour.

UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques quand il est présent.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation du Maire.

Les effluents d'origine industrielle ou artisanale doivent subir un traitement avant d'être rejetés dans le milieu naturel, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Pour l'habitat

- Les eaux pluviales devront être infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les activités

- Seules les eaux pluviales issues des toitures pourront être directement évacuées par infiltration dans les limites de propriété ou le milieu naturel.
- A l'intérieur des lots, les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation transiteront par un séparateur d'hydrocarbures puis un filtre à sable avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

4) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

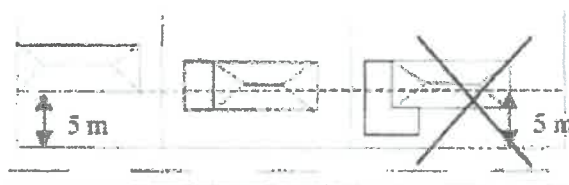
UR 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf dans le cadre de l'assainissement autonome ou une superficie minimale de 1000 m² sera exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise publique.

Pour une construction déjà implantée à une distance inférieure aux 5 mètres requis, son extension pourra se rapprocher de l'alignement jusque dans le prolongement de la façade sur rue.



Les constructions pourront être également s'implanter dans le respect de l'alignement des constructions existantes selon la configuration locale du front bâti.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives,
- d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UR 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, toutefois dans le cas de bâtiment à usage d'activités des distances pourront être imposées afin de garantir la sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UR 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UR 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments à usage d'habitat collectif, cette hauteur maximale est portée à 9 m à l'égout principal du toit.
- Pour les bâtiments à usage d'activités la hauteur maximale peut être de 10 m à l'égout principal du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

UR 11 ASPECT EXTERIEUR

- Les architectures portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes,
- la morphologie, la couleur, la pente des toits,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Forme :

Les toitures doivent comporter plusieurs versants. Néanmoins les annexes (remises, abris de jardin, garages ...) peuvent avoir un toit à un seul pan si :

- Elles sont contiguës à un bâtiment

Principal ou à un mur existant de hauteur suffisante

Ou pour les bâtiments isolés si :

- Leur surface est inférieure à 10 m²

et leur hauteur ne dépasse pas 3 m



- Les toitures terrasses de plain-pied réalisées dans le cadre d'une extension ou d'aménagement seront autorisées. Ce type de réalisation sera interdit au-delà du 1^{er} niveau de construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas ou constructions présentant des innovations technologiques, en particulier en matière de chauffage (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, malgré les règles énoncées ci-dessus, sous réserve de la prise en compte de l'environnement.
- La pente des toits doit être comprise entre 20 et 45° selon le type de couverture employé, pour les bâtiments à usage d'activités la pente peut être ramenée à 10°.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs :

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles de teinte « terre cuite » ou « rouge nuancé » ou matériaux d'aspect similaire teintés dans la masse. Toutefois les couvertures en tôle ondulée sont interdites.
- Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des immeubles existants dans le centre ; sont recommandés les tons « chaux naturelle » ou « pierre de pays ».

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux de couverture sont interdites.

Clôtures

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 m en bordure des voies, et les murs pleins sont limités à 1,20 m.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UR 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Le nombre d'emplacement à réaliser en fonction des types de construction et des besoins identifiés.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voies de desserte.

UR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage

Espaces libres d'un terrain construit :

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

