

## CHAPITRE 5

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UR 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de toute nature ;
- Les terrains de camping et caravaning et les caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;

##### Article UR 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les affouillements et exhaussements du sol temporaires et liés aux constructions et aux occupations du sol accordées.

#### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article UR 3 : Accès et voirie

###### 3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD 400 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

### 3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, est soumise aux conditions suivantes :

Elles doivent présenter une largeur minimale (chaussée et trottoirs compris) :

- de 9,5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées destinées à devenir des voiries publiques double sens,
- de 8 mètres dans le cas de voies privées ou publiques à sens unique.

Pour les cas particuliers et compte tenu des bâtiments existants, des dérogations seront possibles après examen et avis favorable des services communaux et communautaires compétents.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article UR 4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

### 4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

#### 4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m<sup>2</sup>, la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle ainsi que pour toute restauration d'immeuble existant, les branchements aux réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce dernier cas, ils devront être posés sur façade avec précaution de manière à être les plus discrets possibles.

Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes téléphoniques nouvelles et les lignes de télédistribution doivent être ensevelies à l'exception de celles qui par nature ou par destination doivent être aériennes.

#### 4.5. - Déchets :

Des locaux à déchets devront être aménagés dans les immeubles à usage collectif pour lesquels un système de conteneurs (semi-enterrés) avec apport volontaire n'est pas prévu à proximité, y compris sur l'espace public.

#### **Article UR 5 : Caractéristiques des terrains**

Pas de prescription.

#### **Article UR 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

A l'exception du transbordeur et des portiques existants, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite du domaine public.

Pour les constructions édifiées au droit de l'emplacement réservé n°9, un surplomb de 1,80 m sur l'espace public est autorisé à partir d'une hauteur de 4 m à compter du sol naturel.

Les constructions en sous-sol à usage privatif de stationnement, caves et locaux techniques sous l'assiette des voies et emprises publiques sont autorisées, sous réserve d'intervention préalable de modalités juridiques créant des régimes de propriété appropriés.

#### **Article UR 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul.

En cas de d'implantation en recul, le retrait à observer doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres.

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

Pas de prescription.

#### **Article UR 9 : Emprise au sol**

Pas de prescription.

#### **Article UR 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions, mesurée par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation, ne doit pas dépasser 25 m.

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

#### **Article UR 11 : Aspect extérieur**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la

consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

## **Article UR 12 : Stationnement des véhicules**

### **12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

### **12.2 - Exceptions :**

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher existante.

### **12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :**

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

### **12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Cette superficie comprend les espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

En cas de places en vis-à-vis, la superficie de l'accès et de la desserte entre dans le calcul de la superficie des deux places desservies.

Pour toute unité foncière située, en totalité ou en partie, à moins de 300m d'une ligne de transport en commun en site propre ou d'une ligne structurante, la norme de stationnement applicable aux bâtiments ayant un usage autre que d'habitation est réduite de 20%. Les périmètres concernés par cette minoration sont reportés sur les documents graphiques du P.L.U.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

#### **- Construction à usage d'habitation :**

- . 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

#### **- Construction à usage de bureaux établissements commerciaux et artisanaux :**

- . 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cependant, pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et services ou de 200 m<sup>2</sup> pour les établissements commerciaux et artisanaux, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

- Etablissements industriels :

- . 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces prévus pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, il faut ajouter les espaces nécessaires pour les véhicules liés à l'activité de l'entreprise.

- Construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- . 1 emplacement pour 10 personnes comptées dans l'effectif admissible.

- Hôtels et restaurants :

- . 1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- Etablissements hospitaliers :

- . 1 emplacement pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- . à ces emplacements à réaliser pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules sanitaires qui doivent être adaptés aux spécificités de l'activité.

- Etablissements d'enseignement :

- . 1 emplacement par classe pour l'enseignement du 1<sup>er</sup> degré,
- . 2 emplacements par classe pour l'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré,
- . 1 emplacement pour 2 personnes pour l'enseignement supérieur ou pour adultes.

- Etablissements paramédicaux, résidences-services ou résidences « senior » (médicalisées ou non), ainsi que les foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) :

- . 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher

12.5 – Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le plan local d'urbanisme, en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 250 m comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

**NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS**

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est, sauf exception, de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m<sup>2</sup> en cas de local à usage collectif.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules à deux roues doivent être créés dans des locaux fermés, éclairés et aménagés avec support d'attache spécifiques et aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;

- construction à usage de bureaux, administrations et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
- à partir de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface du local doit représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher totale ;

- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

- 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.

Pour les équipements spécifiques ou exceptionnels, il sera procédé à un examen au cas par cas pour définir le nombre de places de stationnement qui doivent être réalisées.

- établissement d'enseignement du 1er degré : 2 emplacements par classe ;

- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.

- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :

- 1 emplacement pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- construction à usage hospitalier : 1 emplacement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- établissements paramédicaux, résidences-services ou résidences « senior » (médicalisées ou non), ainsi que les foyers d'accueil spécialisés (F.A.S.) : 1 emplacement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- résidences universitaires, foyers d'hébergement : 1 emplacement de 0,75 m<sup>2</sup> pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement.

La règle applicable pour les constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. Pour les autres cas, les espaces de stationnement doivent être adaptés aux besoins spécifiques de l'activité.

Dans certains cas (établissements scolaires, universitaires, commerces, etc.), un aménagement couvert en extérieur pourra être accepté.

### **Article UR 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et recevoir un traitement paysager.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UR 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

Pas de prescription.