

CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR correspond aux extensions pavillonnaires du bourg.

Le secteur UR p correspond au périmètre d'une zone résidentielle en périphérie du centre du bourg.

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

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées aux commerces,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les opérations groupées et lotissement à usage d'activités,
- L'aménagement de terrains de camping,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ainsi que l'extension de ces dernières déjà existantes,
- Les dépôts de véhicules non soumis au régime des installations classées,
- Le garage collectif de caravanes,
- Les carrières
- Les chenils.

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

Sont autorisées sous réserves de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat sous réserve que les activités exercées ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les constructions et installations à usage agricoles sous réserve que les activités exercées ne soient pas soumises à autorisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

1- ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

2- VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur, en particulier la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau).

Pour toute opération groupée ou de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif à l'intérieur de l'opération en attente de branchement sur le réseau public.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4- TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES → voir alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait. Ce retrait devra être au minimum de 5 mètres. *par rapport à l'alignement*
Toutefois, un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant, dans le respect de la continuité du bâtiment existant.
Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait de 3 (trois) mètres minimum. Les annexes pourront être accolées si leur surface ne dépasse pas 40 (quarante) m² et leur n°hauteur n'excède pas 3 (trois) mètres.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes pourront être admises.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser six mètres (6,00 m). Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Sans objet, pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Concernant le bâti ancien existant, toute intervention, modification devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de toitures, le matériau de couverture (tuile canal ton « vieilli », tuiles plates, tuiles ardoise, tuiles mécaniques...),
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés (maçonneries de pierre et de moellons, enduits et joints réalisés à la chaux grasse et au sable de carrière...),
- les matériaux, le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (menuiseries peintes de couleur claire : gris clair ou blanc cassé, éléments de serrurerie : portails, grilles ou garde corps et portée peints de couleurs sombre).

Concernant le bâti contemporain, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant à proximité (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés en couverture, pour les murs, les menuiseries et les éléments de clôture ou

de serrurerie. Enfin, ce bâti ne devra pas être 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

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20 pour la zone UR a, UR b et UR p.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

