

## **Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité situés dans le bourg et à sa périphérie immédiate. La vocation d'habitation est largement dominante dans ce secteur, en plus du pôle scolaire et de l'école. Le bourg ancien, près de la RD.79, les ensembles de la rue Victor Hugo et de l'allée Saint-Martin sont intégrés au secteur Ur.

*Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin Versant de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.*

### **USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article Ur.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
  - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
  - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
  - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

## **Article Ur.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

**2.4.** Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

**2.9.** Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE**

## **Article Ur.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques sans être inférieur à 4,5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

**3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;

- ✓ le long des emprises ferroviaires, où toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise ferroviaire.
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

#### **Article Ur.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit un avec recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

**4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas:

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article Ur.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

#### **Article Ur.6. Emprise au sol**

**6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 40% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

**6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

#### **Article Ur.7. Hauteur maximum des constructions**

**7.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**7.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

**7.3.** La hauteur maximale des extensions et des annexes jointives ne peut dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

**7.4.** La hauteur maximale des annexes non jointives est limitée à 3 mètres.

**7.5.** La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article Ur.8. Aspect extérieur**

### **Généralités :**

**8.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

**8.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

**8.3.** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**8.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation.

**8.5.** Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

### **Les toitures :**

**8.6.** Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

**8.7.** Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

**8.8.** Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

**8.9.** Les toitures des annexes et des extensions devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

### **Les façades :**

**8.10.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**8.11.** Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

**8.12.** Les couleurs des extensions et des annexes doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

**8.13.** Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse et par petites touches

(encadrements des baies, éléments de détail,...) par des couleurs vives pour souligner le parti architectural.

**8.14.** Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

**8.15.** Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

#### **Les clôtures :**

**8.16.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**8.17.** Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

**8.18.** La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 40 centimètres et ne sont pas concernés par le zonage du PPRI du Bassin Versant de la Lézarde. Elles peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales et rehaussée d'arbustes, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées.

**8.19.** Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

**8.20.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

### **Article Ur.9. Espaces libres et plantations**

**9.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**9.2.** Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,50 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

**9.3.** Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts.

**9.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

**9.5.** Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

## **Article Ur.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**10.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc...).

### **EQUIPEMENT DES TERRAINS**

## **Article Ur.11. Accès et voirie**

### **Les accès :**

**11.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**11.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**11.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**11.4.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

**11.5.** Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

### **La voirie :**

**11.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**11.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

**11.8.** Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**11.9.** Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

**Alimentation en eau potable :**

**12.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

**Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux usées :**

**12.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

**Assainissement des eaux pluviales :**

**12.3.** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La perméabilité des sols sera recherchée.

**12.4.** Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.

**12.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**12.6.** Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé.

**12.7.** Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

**12.8.** Pour les opérations d'au moins 3 lots et les aménagements d'une surface de plus de 1 ha, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que, à défaut d'étude particulière :

- ✓ Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales soient réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.
- ✓ La totalité de la surface de l'opération soit gérée.
- ✓ Le débit de fuite de l'opération soit limité à 2l/s/ha.
- ✓ La vidange du dispositif de stockage soit assurée en moins de 2 jours.

**12.9.** Pour les autres opérations, non raccordables à un équipement collectif de régulation des eaux pluviales des surfaces aménagées, la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales implique que :

- ✓ Chaque propriétaire retienne ses eaux pluviales sur la base d'un stockage d'un volume de 1 m<sup>3</sup> d'eau par tranche de 20 m<sup>2</sup> d'emprise imperméabilisée.
- ✓ Ce volume soit vidangé en minimum 1 jour et maximum 2 jours, en priorité par infiltration dans le sol et par défaut vers un exutoire de surface.

### **Autres réseaux**

**12.10.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

## **Article Ur.13. Stationnement des véhicules**

**13.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**13.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**13.3.** Un emplacement réservé au stationnement des vélos par logement doit être prévu de manière commode et sécurisée.

**13.4.** Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

**13.5.** Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**13.6.** Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

**Article Ur.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**14.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.