

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

La zone UR comprend le secteur du bourg inclus dans le périmètre de protection rapproché principal du captage d'eau des Varras. Il en résulte des contraintes fortes sur la construction retranscrite dans le règlement. Ainsi, seule l'évolution du bâti existant est autorisée mais encadrée.

Rappel n°1 : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée**. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Rappel n°2 : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

Rappel n°3 : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

**ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous condition(s) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'**extension mesurée** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...), **sous réserve du respect des règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1997 instaurant la servitude d'utilité publique** et sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou une destination autorisée par le présent règlement
- 4- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire exclusivement par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

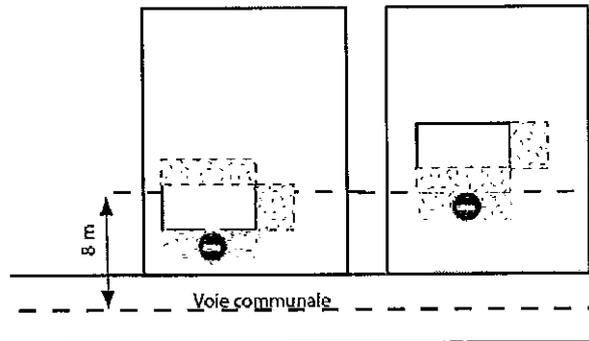
En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

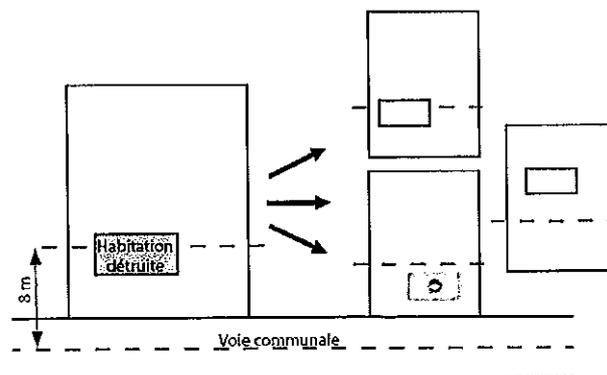
Pas de prescription particulière.

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

- 1- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à une distance inférieure à 8 mètres de l'axe de la voie ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie. Ceux effectués sur des constructions situées à des distances supérieures ou égales à 8 mètres de l'axe de la voie devront respecter une distance d'au moins 8 mètres comptée à partir de l'axe de cette voie.



- 2- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle peut s'effectuer à l'identique ou respecter la règle de prospect imposée en 1-.

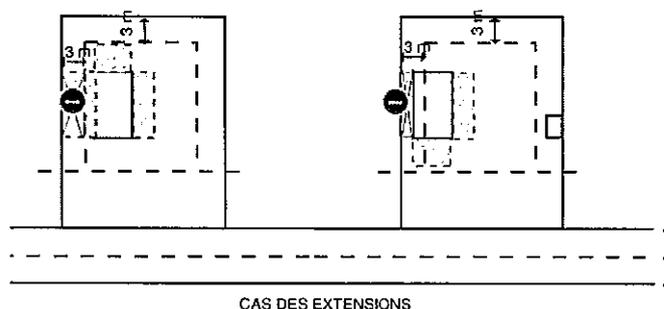


CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

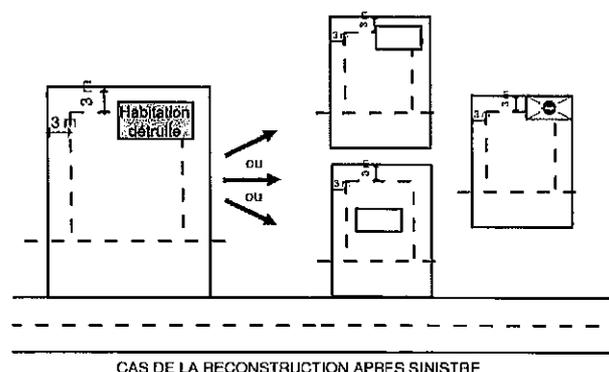
- 3- Le changement de destination de constructions existantes situées à une distance inférieure à celle fixée en 1- est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Les **extensions de constructions existantes** doivent observer une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**
- 2- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la limite séparative.



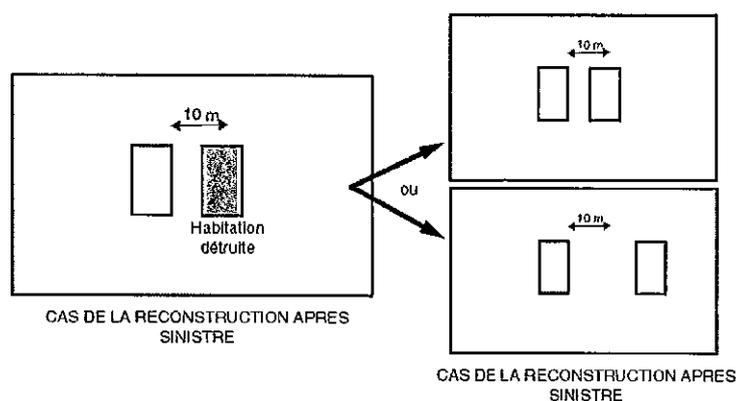
- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas cette règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 4- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

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

Les extensions, les transformations, les changements de destination, les rénovations de bâtiments existants, la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas une distance les séparant d'au moins 10 mètres sur une même propriété sont autorisés à condition de ne pas les rapprocher davantage l'un de l'autre.



ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 3 niveaux, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **9 mètres** au faîtage. Celle des annexes est pour sa part limitée à 7 mètres au faîtage.
- 3- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.