

## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR**

---

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

#### **Article 1 UR - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. A l'intérieur du périmètre en attente de projet d'aménagement, défini en application de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques, les constructions et installations de plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont interdites.  
Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois admis.
2. Sont interdites les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte d'habitat dense.
  - 2.1. Sont interdits les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, des points de collecte publique des déchets et du compostage domestique.
  - 2.2. Sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou admis par le présent règlement.
  - 2.3. Est interdite la réalisation de locaux habitables en dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.
3. Sont interdits les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères et de loisirs, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Sont interdits les carrières, les étangs ou plans d'eau, à l'exception pour ces derniers de ceux admis sous conditions particulières à l'article 2 UR.
5. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique, en l'absence de connaissance de l'aléa et dans les secteurs d'aléa fort, toutes constructions, installations et remblais sont interdits, à l'exception d'une seule extension limitée des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations et de 20 % de l'emprise au sol pour les équipements publics et les activités.  
Dans les secteurs d'aléa faible à moyen, les constructions, les installations et les travaux sont interdits s'ils augmentent l'exposition au risque des biens et des personnes. Sont en particulier interdits ceux qui, par leur nature, leur implantation ou leur destination, présentent une exposition particulière par rapport au risque d'inondation, c'est-à-dire :
  - les constructions particulièrement vulnérables, telles les hôpitaux, crèches, prisons...
  - la réalisation de locaux habitables ou aménageables à une hauteur les rendant vulnérables à la submersion et notamment la réalisation de garages ou de sous-sols enterrés,
  - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dont la longueur transversale au flux d'écoulement principal est supérieure à 25 m,

- tout stockage de produits dangereux au sens de la nomenclature des installations classées et du règlement sanitaire départemental ou de produits susceptibles de polluer par contact avec l'eau,
  - les bassins de décantation.
6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du règlement graphique et concernés par un aléa faible à moyen, la réalisation de remblais est interdite en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise.
7. **Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits aux documents risques du règlement graphique du présent PLU :**
- dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie,
  - dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les largeurs de zone de dangers graves et très graves à respecter sont :

#### **Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 863,36 mm / P : 44,43 bar	180	225
SPLRL	inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170
TOTAL PETRO-CHEMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155

### **Article 2 UR - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à usage de commerce ou d'artisanat sont admises à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte comportant de l'habitat dense.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient justifiés par :
  - une construction admise,
  - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
  - un aménagement admis,
  - des recherches archéologiques.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique sont admis, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. En dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à la présente règle, les constructions et installations sont admises à condition de respecter un recul de 3 m par rapport aux berges des fossés et de 6 m par rapport aux berges des cours d'eau.
5. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent règlement de zone pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/ des dispositions non respectées ou qu'ils en réduisent la non-conformité.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

---

### Article 3 UR - Accès et voirie

---

#### 1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 1.2. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité, et limiter la gêne des usagers,
  - de la protection civile,
  - de la lutte contre l'incendie,
  - liées à l'importance et à la destination des constructions.

- 1.4. Nonobstant les dispositions suivantes, les aires de stationnement collectif doivent être desservies au maximum par 2 accès automobiles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf si leur importance, la nature des constructions, installations, occupation du sol ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.
  - 1.4.1. Un accès desservant une aire de stationnement collectif ou des constructions de second rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 3 m.  
Une aire de stationnement de plus de 20 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m.
  - 1.4.2. Toutefois, pour les accès de moins de 15 m de long, et lorsque le retournement sur le terrain est possible, une seule largeur d'accès est admise.
2. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.
3. **Voirie**
  - 3.1. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes de site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.
  - 3.2. Les voies nouvelles en impasse sont interdites, à l'exception :
    - de la réalisation partielle d'une voie à créer inscrite en emplacement réservé au présent P.L.U.,
    - d'un principe de voie figurant aux opérations particulières d'aménagement,
    - d'une phase temporaire de réalisation d'une voie admise au titre du présent règlement.

---

## Article 4 UR - Desserte par les réseaux

1. **Réseau de distribution d'eau**  
Toute nouvelle construction, établissement ou installation qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. **Réseaux d'assainissement**
  21. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
  22. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...
  23. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.
5. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

---

### Article 5 UR - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

---

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

1. Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, les constructions ou installations de premier rang doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le secteur URc, les constructions et installations de premier rang peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'elles ne sont pas implantées à l'alignement, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à 1,20 mètres au moins de l'alignement de toute voie publique ou emprise publique limitrophe existante, à modifier ou à créer.
3. Au-delà, par rapport à la voie de desserte, de la ligne de construction figurant le cas échéant au règlement graphique, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau du sol naturel avant affouillement ou exhaussement.

Toutefois, lorsqu'une marge de recul réglementaire ou graphique est applicable, elle ne s'impose pas aux saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, sas d'entrée...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. Les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.

4. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie au § 2 ci-dessus.
5. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à l'alignement.
6. Par exception aux dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures peuvent être implantés à l'alignement. A défaut, ils doivent respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

1. L'implantation de limite séparative latérale<sup>(1)</sup> à limite séparative latérale est obligatoire pour les constructions de premier rang. Sont exclues de cette obligation les constructions situées sur un terrain d'angle ainsi que celles situées dans des unités foncières disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 50 m.
2. Pour les constructions et les installations qui ne sont pas implantées sur une limite séparative latérale, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
3. En fond de parcelle, la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction ou installation à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
4. Par exception aux règles du présent article, les abris de jardin ou assimilés d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les piscines<sup>(2)</sup> découvertes peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives (latérales ou fond de parcelle).
5. L'isolation en façade des constructions existantes pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul définie aux § 2 et 3 ci-dessus.
6. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès des constructions est également admise à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3 m<sup>2</sup>. Sont également admises à l'intérieur de ces mêmes marges les saillies de faible emprise (balcons, terrasses, appuis de fenêtre, détails architecturaux, débords de toiture, ...) dont l'emprise ou le surplomb peut se situer dans cette marge de recul. A l'exception des sas d'entrée admis ci-dessus, les surfaces closes devront toutefois respecter les règles de recul éventuelles.
7. Par exception aux dispositions des paragraphes 1, 2 et 3 ci-avant, les constructions, ouvrages et installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures sont admis en limite séparative. Ils sont également admis à l'intérieur des marges de recul définies ci-dessus sous réserve de respecter une distance minimale de 1 m par rapport aux limites séparatives.
8. Les extensions, constructions et installations rendues nécessaires pour la mise en accessibilité handicapée de bâtiments existants autres que des logements et ne respectant pas les dispositions du présent article sont néanmoins admises, dès lors qu'elles ne sont pas implantées à moins de 50 cm d'une limite séparative.

---

*(1) L'ensemble des portions de limite séparative formant approximativement une droite aboutissant à l'alignement compose la limite séparative latérale au sens du présent règlement*

*(2) Par piscine, on entend ici le bassin*

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

---

1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
2. Une distance d'au moins 2 m est obligatoire entre deux bâtiments non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière...).

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

---

L'emprise au sol maximale des constructions et installations, définie par la projection verticale du volume hors oeuvre, y compris les saillies et éléments de décor architectural, est fixée à 70 %.

## **Article 10 UR - Hauteur maximum des constructions**

---

1. La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol.
2. **Dans l'ensemble de la zone UR à l'exception des secteurs URa, URb et URc**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 18m.
3. **Dans le secteur URa**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations est fixée à 15 m.
4. **Dans les secteurs URb et URc**, la hauteur maximale hors tout des constructions ou installations n'est pas limitée.
5. Nonobstant les dispositions précédentes et par exception, les éléments suivants ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur hors tout des bâtiments : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations techniques jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions et installations.

## **Article 11 UR - Aspect extérieur**

---

### **1. Les remblais et les rez-de-chaussée surélevés**

- 1.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas admis.
- 1.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,20 m le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **2. Clôtures sur rue et emprises publiques**

- 2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures formées d'un dispositif à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 m. Les clôtures pleines ou le mur-bahut d'une clôture à claire-voie ne peuvent excéder une hauteur de 0,80 m.

### **3. Antennes paraboliques et installations techniques**

- 3.1. L'installation d'antennes paraboliques est interdite en façade sur rue ou emprise publique ainsi qu'en saillie sur les balcons et garde-corps. Toutefois, cette installation pourra se faire sur la partie toiture de ces façades sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du faîtage. L'installation est également admise sur les toitures-terrasses, sous réserve de ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- 3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.
- 3.3. Toute installation technique apposée en façade ou en toiture (gainés ou coffrets techniques, climatiseur...) doit être intégrée à l'architecture et traitée de manière à ne pas être directement visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.



## Article 12 UR - Stationnement

---

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de **12,5 m<sup>2</sup>** au moins, non compris les dégagements. Cette surface est à majorer de **32 %** pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.  
En dehors des places liées<sup>(1)</sup>, chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.  
Une place de stationnement ne peut desservir qu'une seule place liée. De plus, les places liées peuvent au maximum concerner 1/3 de l'ensemble des places de stationnement.  
La largeur des emplacements créés ne peut être inférieure à **2,50 m (3,30 m** pour ceux réservés aux personnes handicapées).  
De façon générale, les dimensions des emplacements devront leur permettre de répondre à leur destination.
3. **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs URb et URc**, au minimum 60 % des besoins en stationnement des constructions destinées à l'habitat doivent être intégrés à la construction et l'accès à cet espace de stationnement doit être unique pour les opérations dont la surface de plancher affectée à l'habitation est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
4. **Dans le secteur URb**, la totalité des besoins en stationnement liés au logement et 50 % au moins de ceux liés aux commerces, bureaux et activités doivent être intégrés à la construction.  
La mutualisation et le foisonnement du stationnement entre opérations ayant des modes de fonctionnement décalés dans le temps est admise.
5. **Dans le secteur URc**, la totalité des besoins en stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doivent être assurés en dehors des voies et espaces publics.
6. Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent pour la même opération à des occupations multiples (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).  
Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.
7. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>(2)</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile et de bicyclette à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

---

*(1) On parle de places liées lorsqu'elles dépendent pour leur accès du passage par une autre place.*

*(2) En cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement des véhicules automobiles et deux-roues s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée des besoins nouveaux en ce domaine, et dans la seule mesure de ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable. Ce principe s'accompagne de l'obligation de maintien ou de rétablissement des places affectées par la transformation.*

### 7.1. Stationnement automobile :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<b>HABITATIONS</b> (résidents et visiteurs)	
- dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs URb et URc : par tranche entamée de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- dans le secteur URb : par tranche entamée de 85 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- dans le secteur URc	Le nombre de places doit correspondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de la zone
<b>BUREAUX</b> (employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>COMMERCES</b> (ventes + réserves)	
Commerce de moins de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	0
Commerce de plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<b>EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT</b>	
- maternelle et primaire : par classe <sup>a</sup>	1
- collège et lycée : par classe	1
- enseignement supérieur : par classe	5
<b>AUTRES EQUIPEMENTS</b>	
- logement-foyer, résidence universitaire et tout établissement assurant un hébergement : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- hôtels : par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1
- restaurants : par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
- hospitalier ou assimilé (clinique, maison de retraite médicalisée, ...) : par lit	1
- stations services	
. par poste de lavage	3

a. La notion de classe est entendue comme unité de groupement d'élèves pour les écoles maternelles, primaires et secondaires, et comme groupement de 35 étudiants pour l'enseignement supérieur. Cette définition vaut également pour les règles relatives au stationnement des deux-roues.

### 7.2. Equipements exceptionnels et destinations non prévues ci-dessus :

Pour des constructions, installations ou des équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste ci-dessus, il sera procédé par assimilation et en tout état de cause, ils devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

### 7.3. Stationnement des deux-roues :

A l'exception de l'habitat individuel, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.

Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires. Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation. Les 2/3 des places au moins doivent être situées de plain-pied.

Ce local<sup>(1)</sup> à deux-roues doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m<sup>2</sup> :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement de deux-roues ou 6 m<sup>2</sup> doit être réalisée par tranche entamée de 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **Bureaux**, pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places ;
- **Locaux d'enseignement** :
  - primaire, par classe : 4,5 m<sup>2</sup> ou 3 places<sup>1</sup>
  - secondaire, technique ou supérieur, par classe : 15 m<sup>2</sup> ou 10 places ;
- **Activité**, par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 3 m<sup>2</sup> ou 2 places ;
- **Les équipements sportifs, associatifs, de spectacle ou culturels** doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leur besoins propres.

### Article 13 UR - Espaces libres et plantations

1. La réalisation de mouvements de terre liés à des rez-de-chaussée ou des terrasses surélevés est interdite.
2. Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du secteur URc, la réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 30 % de l'unité foncière est obligatoire.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.  
La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
3. Dans le secteur URc, aucune superficie minimale d'espaces plantés perméables n'est exigée.
4. Dans les opérations à vocation principale d'habitation de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la réalisation d'un espace de jeux et de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Sa surface peut, le cas échéant, être prise en compte pour la satisfaction des obligations exprimées au paragraphe 2 ci-dessus en matière d'espaces perméables plantés.
  - 4.1. Cet espace de jeux et de loisirs sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
  - 4.2. Lorsque sa superficie sera supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m<sup>2</sup>.
5. Les aires de stationnement en surface doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.

*(1) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigé correspond au nombre d'arceaux ou autres dispositifs assurant un stationnement sécurisé. Au sens de cet article 12, il faut entendre par deux-roues également les deux-roues motorisés.*

## SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### Article 14 UR - Coefficient d'occupation du sol

---

#### Dans l'ensemble de la zone UR à l'exception des secteurs URb et URc:

1. Ne sont pas soumises au C.O.S.<sup>(1)</sup> les constructions ou extensions de bâtiment publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.
2. Le C.O.S. maximal est égal à 2.
3. Le C.O.S. des surfaces destinées à l'habitat ne peut excéder 1,5.  
Lorsqu'un projet comprend des surfaces de plancher affectées à des destinations différentes, la surface de plancher totale ne peut dépasser le C.O.S. fixé à l'article 14 UR, § 3.
4. Dans l'ensemble de la zone UR et de ses secteurs de zone, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

#### Dans les secteurs URb et URc:

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

---

*(1) Coefficient d'Occupation du Sol*