

ZONE UR4

Les secteurs résidentiels
diffus

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR4

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'un plan d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent situées en retrait des voies, suivant une implantation relativement libre. La part d'espace vert de pleine-terre est comparativement la plus importante de la zone U du territoire métropolitain.

La densification accrue de ces espaces aux compositions diverses appelle une organisation et une maîtrise d'ensemble.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR4 correspond notamment au secteur dit du « quadrilatère » (Chanteau), des Selliers ou des Coutes (Ingré), du Pont aux Moines (Mardié), de la Moussetterie ou des Chabasses (Ormes), de la rue des Cormes (Saint Cyr en Val), les franges de Loire (Saint Pryvé Saint Mesmin) ou de la Beurrière (Saran).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR4 aura pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et de leur jardin. Lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles ou naturels doit être prise en compte avec attention, ainsi que la constitution de cœurs d'ilots verts, par des dispositifs de protection des espaces de pleine-terre.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR4 comporte quatre secteurs :

- UR4-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'ilots et franges paysagères ;
- UR4-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre ;
- UR4-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau ;
- UR4-OL cumulant les deux dispositifs des secteurs UR4-L et UR4-O.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UR4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre des Congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nouvelles ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous les conditions fixées à l'article UR4-1.2.

■ ARTICLE UR4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Hébergement et Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;

les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...)* *une clientèle, Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les travaux et extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve qu'ils ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

les travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous réserve de réduire les risques et nuisances pour le voisinage et de répondre à la satisfaction de besoins courants.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, peuvent seulement être admis :

1. les aménagements ou extensions limitées des constructions existantes, qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;
2. les annexes et extensions d'habitations (sans création de logements) de moins de 35 m² de surface de plancher sur des terrains comportant déjà des constructions ;
3. les locaux techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés et nécessaires aux réseaux ou occupations du sol autorisées.

■ ARTICLE UR4-1.3 / AFFECTATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Dans les secteurs UR4-L et UR4-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UR4-TL, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

Fig. 1 - Bande de constructibilité

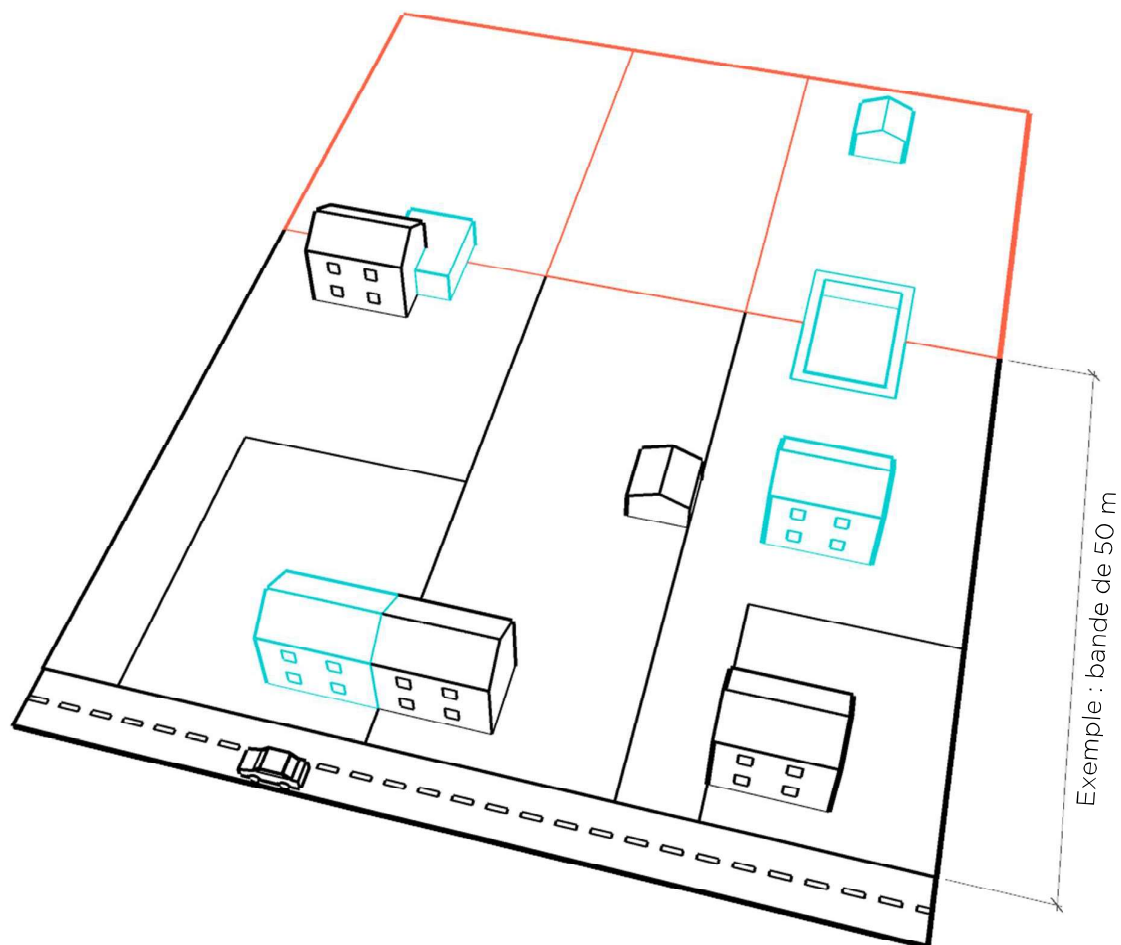


Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

CHAPITRE 2

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UR4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

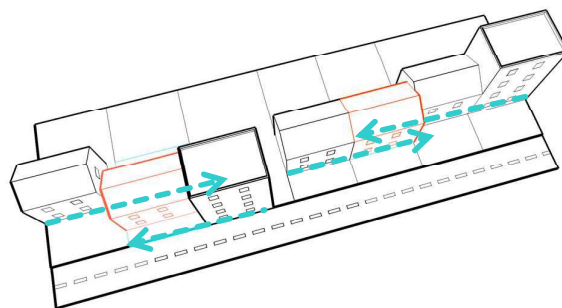
1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.

Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des

raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 3 - Possibilités d'implantation



■ ARTICLE UR4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UR4-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR4

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques), soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).

En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

Fig. 4 - Implantation en limite séparative

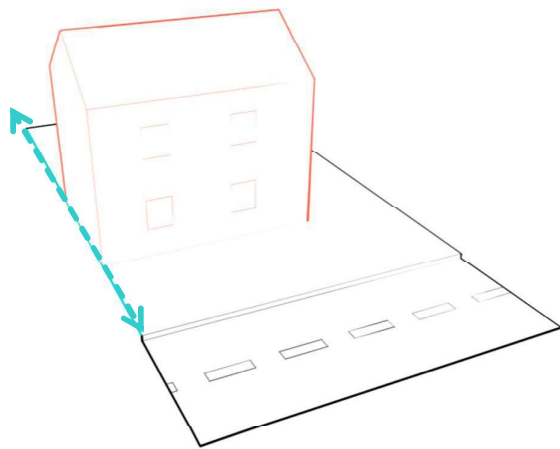
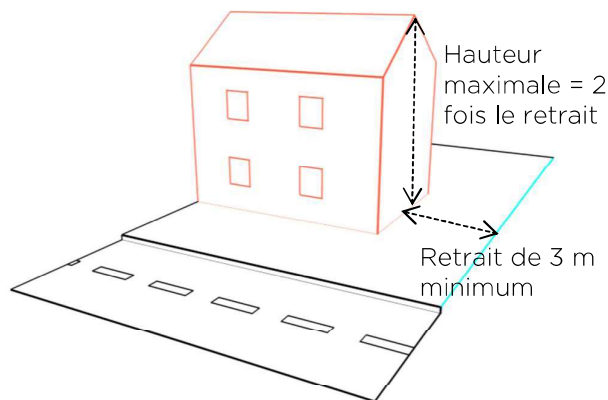


Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives dans la zone UR4

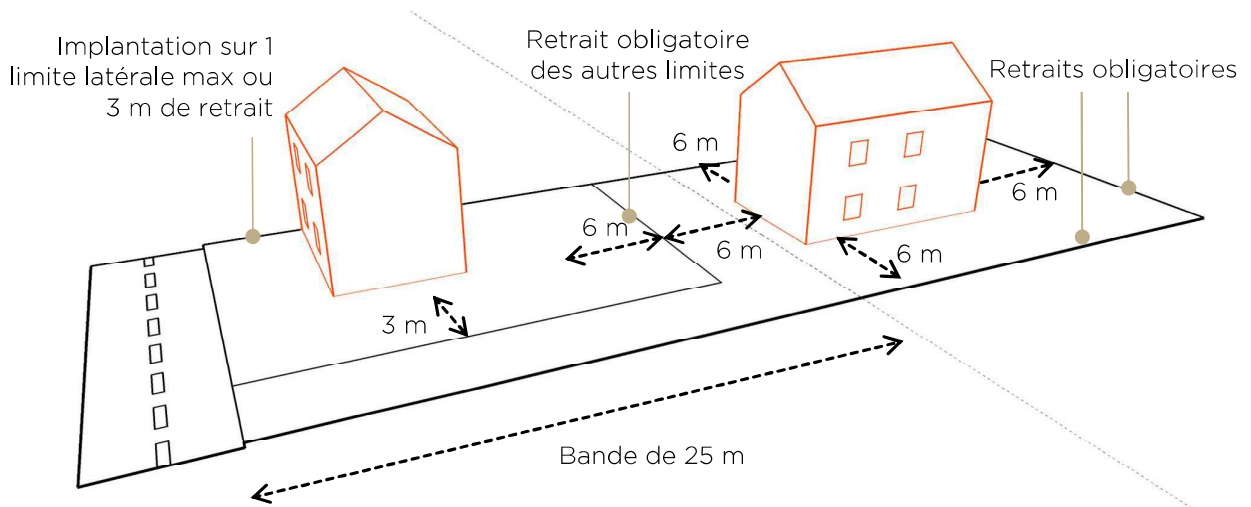


Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

>> ARTICLE UR4-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UR4-2.2.1 par rapport aux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) et observer un retrait par rapport aux autres limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).
2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
4. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative.

Fig. 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UR4-O et UR4-OL

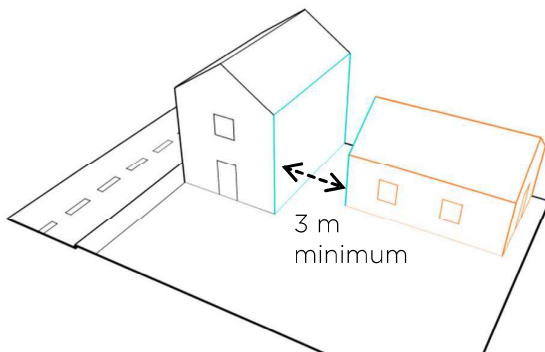


ARTICLE UR4-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

>> ARTICLE UR4-2.3.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR4

1. Dans la zone UR4, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

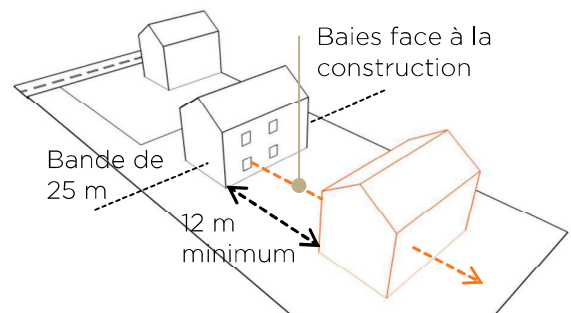
Fig. 7 - Implantation sur une même propriété dans la zone UR4



>> ARTICLE UR4-2.3.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 m, en tout point de la construction.
2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, lorsque l'une des deux constructions dispose ou projette de disposer de baies orientées face à la seconde construction, cette distance est portée à 12 m.
3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

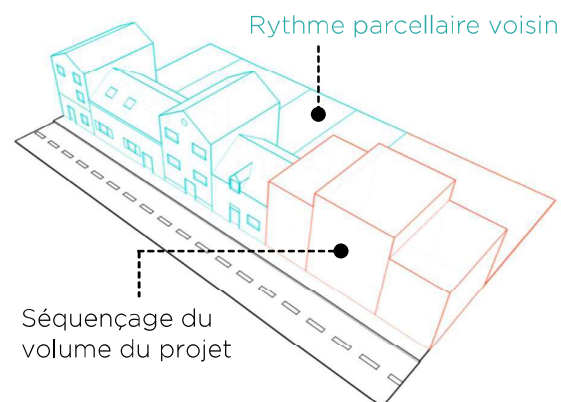
Fig. 8 - Implantation sur une même propriété dans les secteurs UR4-O et UR4-OL



■ ARTICLE UR4-2.4 / LINÉAIRES DE FAÇADE À L'ALIGNEMENT DE VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR4-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.