# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Les zones urbaines ou zones U couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les capacités des équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).**

# ZONE Ud

**CARACTERES DE LA ZONE** :

Il s'agit d'une zone desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Cette zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif ; par conséquent, la superficie minimale imposée jusqu'alors est conservée.

## SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article Ud 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdits toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Ud 2 ci-dessous.

### Article Ud 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes et dépendances) réalisées individuellement hors opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière). La superficie minimale des unités foncières destinées à la construction doit être au moins égale à 1 100 m².

- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la proximité de constructions à usage d'habitation.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les piscines sur les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation.

- Les clôtures.

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article Ud 3 - Accès et voirie :

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Les accès directs sur la RD 979 et RD 46 sont interdits.

### Article Ud 4 - Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

- **Electricité - Téléphone** :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

## Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains :

La superficie des unités foncières destinées à la construction doit être au moins égale à 1 100 m².

Dans le cas où il s'agit de la reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, cette superficie n'est pas imposée.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 979,
- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 46,
- 5 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies de circulation, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres de l'axe de ces voies.

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

A moins que les bâtiments ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

## Article Uc 9 - Emprise au sol :

Non réglementé.

## Article Ud 10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas 7 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12 m au faîtage.

### Article Ud 11 - Aspect extérieur :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

### Article Ud 12 - Stationnement :

Non réglementé.

### Article Ud 13 - Espace libre et plantations :

Non réglementé.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article Ud 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

La surface hors œuvre brute des constructions autorisées n'excèdera pas 250 m² par unité foncière.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface hors œuvre brute existante avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à cette règle de COS, les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt public (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).