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 Uc

CARACTERES DE LA ZONE :

Elle recouvre les zones d'urbanisations récentes sous formes de constructions individuelles ou collectives.

Cette zone comprend un secteur Uc 1, de plus forte densité.

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

Article Uc 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites :

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

Article Uc 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 leur annexes telles que garages, abris, piscines, murs de clôtures …)
  - hôtelier,
  - d'équipement public,
  - de commerce ou d'artisanat,
  - de bureau,
  - de service (clinique, maison de retraite, etc.…),

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines).

- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et 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 vie urbaines.

- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les piscines et clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 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.

Article Uc 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.

- **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.

Dans le cadre d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains :

Non réglementé.

Article Uc 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 4 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies.
Dans les opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public en bordure des voies internes de l'opération.

Article Uc 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, 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 Uc 8 - Implantation des construction les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre ces 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 Uc 10 - Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas :

- **Dans la zone Uc** : 9 mètres au faîtage sauf pour les équipements collectifs (bâtiments d'enseignement, halles de sport, crèches…) pour lesquels la hauteur maximale est portée à 15 m au faîtage.

- **Dans le secteur Uc 1** : 15 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc.…

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

Article Uc 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 Uc 12 - Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement au minimum par logement.

- Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir, s'ajoutent des parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.

- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Modalités d'application :

Il est rappelé, qu'en application de l'article R 11-4 du Code de l'Urbanisme :

- Il ne peut exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.

Article Uc 13 - Espace libre et plantations :

Les demandes d'opérations d'ensembles devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts, aires de jeux, sur largeurs de voies plantées).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à :

- 0,30 dans la zone Uc,

- 0,40 dans la zone Uc1

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la première révision PLU, qui aboutiraient à dépasser ce COS pourront néanmoins se réaliser dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute.

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

Ne sont pas soumis à cette règle de COS les bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.