

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES Uc

Uc : zones urbaines à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Uc 1 : zones urbaines

Sont interdits :

- *Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles.
 - *Les campings et la pratique du camping de façon isolée
 - *Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - *Les dépôts de véhicules désaffectés,
 - *Les affouillements et exhaussements du sol.
- *Les constructions de toute nature dans la zone de non aedificandi de 35 mètres autour du périmètre du cimetière de Beauséjour (situé entre l'Avenue de la Chaussée de César – rue Alain Gerbault – rue des Varennes – rue Jean Moulin) et Lamartine (rue Lamartine – rue du Grand Meaulnes – le Champ Baron – Les Rollandes).

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Uc 2 : zones urbaines

- *Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales et tertiaires sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- *Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- *Les terrains de camping classés au sens du code du tourisme relève de l'établissement public de coopération intercommunale.
- *Le stationnement temporaire des caravanes isolées est admis sous condition d'un emplacement par îlot.

ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCES

Uc 3 : zones urbaines

***Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme.

Toutefois, des voies ou des sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elle soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

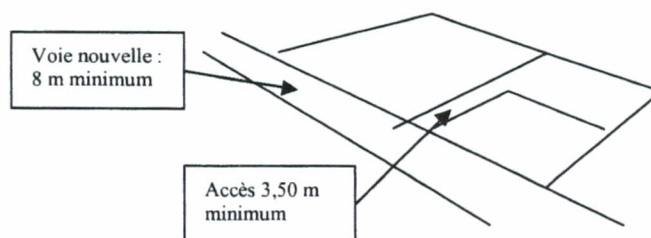
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le cas d'un lotissement, des voies de desserte piétonne de 3m de large seront aménagées afin de créer des liaisons avec des extensions éventuelles.

***Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.



ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Uc 4 : zones urbaines

***Eau :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement – Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutefois, dans le cas exceptionnel dans cette zone, de terrains non raccordables, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes

d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place, une demande doit être faite auprès du Président de la Communauté de Communes.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication – Eclairage public – Télédistribution :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

Les branchements sur les réseaux seront conformes aux règles de l'art et aux dispositions réglementaires en vigueur.

***Déchets :**

Pour toute création de lotissements ou d'opérations groupées, il faut prévoir un emplacement pour les conteneurs de collecte de déchets

***Défense incendie :**

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Uc 5 : zones urbaines

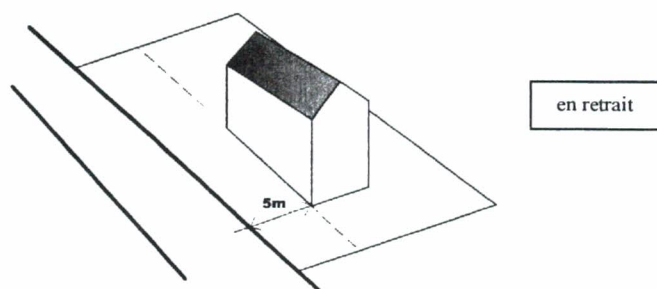
*Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Uc 6 : zones urbaines

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois dans le cas d'une extension inférieure à 20 m², la distance pourra être moindre mais devra respecter l'implantation existante et des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou voisines, ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.



*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Uc 7 : zones urbaines

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

*Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

- en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

*Les bâtiments annexes peuvent être implantés :

- en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 3,50 m à l'égout du toit pour un toit à 2 pentes et à 4 m pour un toit à une pente ou au faîtage.
- en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

*Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4m.

Les activités tertiaires (professions libérales, activités de bureaux...) ayant les mêmes caractéristiques que l'habitation et non productive de nuisances seront soumises aux mêmes règles d'implantations que les constructions à usage d'habitation.

*Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'OPPOSABILITE DU PLU ET NE RESPECTANT PAS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 7

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement dans le prolongement de l'implantation existante

Les ouvertures de baies éclairant les pièces principales sont autorisées à condition que l'Article 678 du Code Civil soit respecté.

Article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons, ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

LES PISCINES

Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

LES CONSTRUCTIONS, LES INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

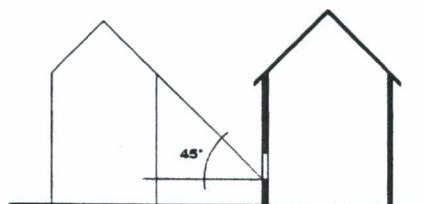
Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Uc 8 : zones urbaines

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités 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.

*La distance entre 2 bâtiments ne doit pas être inférieure à 2 m.



Dans le cas d'opérations groupées :

La distance entre deux constructions à usage d'habitat doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Uc 9 : zones urbaines

*Néant.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Uc 10 : zones urbaines

*La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel à l'égout du toit est limitée à **8 m**.

Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder **8 m**, cheminée et autres superstructures exclues.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

*Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

Uc 11 : zones urbaines

*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

*Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (35°).

Toutefois les toitures terrasses peuvent être autorisées pour des aspects architecturaux, pour tout type de bâtiments, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures de l'ensemble construit.

*Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit, toiture et matériaux) avec les constructions principales, ou si elles sont en bois elles devront s'intégrer dans l'environnement. Les pignons des constructions annexes en limite séparative devront avoir une unité d'aspect sur le fonds voisin.

Toutefois les constructions annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ (type abri de jardin) devront présenter une unité d'aspect, couleur et teinte de la toiture identique à la construction principale.

*Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. La hauteur sur voirie ne doit pas dépasser 1,50 m. Elles peuvent être doublées d'une haie vive conformément à l'Article 671 du Code Civil.

✓ *Les clôtures sur voirie doivent être à claire voie (dispositif ajouré grillage) dans le cas de l'édification d'un mur de soubassement celui-ci ne devra pas dépasser 0.60 m de hauteur*

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être constituées de :

- murs,

✓ (modification PLU 30/11/2012)

- grillages

Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation. Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces.

Sont interdits sur voirie et en limites séparatives : les panneaux préfabriqués, en béton ou en plastique, pleins ou ajourés et les éléments et matériaux hétéroclites.

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants : 2 mètres de la ligne séparative de 2 héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres et à la distance de 50 cm pour les autres plantations... »

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Uc 12 : zones urbaines

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
- pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m² de plancher hors œuvre, avec au minimum une place par logement, et 1 m² affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100 m² de SHON réalisés,
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre,
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente,
- pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.

**Toutefois en cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.*

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Uc 13 : zones urbaines

*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

*Dans les lotissements et opérations groupées, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

*Tout espace libre de toute construction devra être planté à raison de 3 arbres pour 500 m².

ARTICLE U 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*Appliqué à la superficie d'un terrain, coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

Uc 14 : zones urbaines

*Le **C.O.S.** de la zone est de **0,40**.

Il est porté à **0,50** dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructure.
- aux reconstructions des bâtiments collectifs pour un volume identique à l'initial tel que prévu à l'article **Uc 10**.
- aux constructions neuves de bâtiments de logements collectifs édifiés par des sociétés de HLM.

Suppression du C.O.S. : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014.