

## 4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES A LA ZONE UC

### DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble et non à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division, sauf :

- dispositions spécifiques dans le corps du règlement,
- pour les articles 6 et 7 qui s'appliquent à chaque parcelle.

### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescription au titre des articles R.111-2 et R.111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Il est rappelé que le présent règlement n'est applicable que s'il n'est pas contradictoire avec les dispositions d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), opposable et annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE - GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous les travaux, aménagements, démolitions et clôtures sont soumis à déclaration ou autorisation préalable quelle que soit leur importance.

### UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions suivantes :

- industrie,
- agricole,
- forestière.

Les aménagements suivants :

- parcs résidentiels de loisirs,
- sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

### DANS LES SECTEURS DE PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont interdits :

- les décharges et stockages de matériau,
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur,
- les aires de stationnement de véhicules à l'exception de celles nécessaires à la construction existante ou autorisée,
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement.

Et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentel et les constructions autres que celles limitativement énumérées ci-après.

### DANS LES SECTEURS DE RISQUE D'INONDATION D'ALÉA FAIBLE FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements de destination pour un hébergement de personnes à mobilité réduite.

### **DANS LES SECTEURS DE ZONE HUMIDE**

Les constructions et installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu humide.  
Toutefois restent admises les extensions des constructions existantes

### **UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

---

Les commerces à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup>. Dans le cas d'opération d'ensemble, ce seuil s'applique à l'ensemble.

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés au titre des articles 1 et 2, restent autorisés, les travaux, les extensions et leurs annexes.

### **DANS LE SECTEUR À RISQUE TECHNOLOGIQUE-GAZ FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Les établissements recevant du public ne peuvent avoir une capacité d'accueil supérieure à 100 personnes.

### **UC3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE**

---

#### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- les travaux et les extensions d'une construction existante.
- les annexes.

#### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les constructions principales doivent se desservir sur une voie\* :

- comprenant au moins un trottoir de 1.8 m,
- qui, si elle se termine en impasse, doit être aménagée pour que les véhicules puissent faire demi-tour,
- qui se raccorde aux voies ou chemins piétons existants en limite de l'opération.

### **UC4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT**

---

#### **IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante.
- les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

#### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées.

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

En absence d'un réseau collectif à moins de 100 m, les eaux usées doivent être assainies par un dispositif autonome dont la filière est adaptée aux caractéristiques du sol et de la parcelle. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par des engins.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

## **UC5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet.

## **UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies\*.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter par rapport aux emprises publiques en respectant les dispositions de l'article 7 ci-après.

## **UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans une bande de 25 m depuis la voie, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Au delà d'une bande de 25 m depuis la voie, seules les parties de construction de moins de 3,5m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait d'une distance minimum de 3 m et si la construction fait plus de 3 m de hauteur d'une distance au moins égale à sa hauteur.

### **TOUTEFOIS**

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit être adossées à un mur de clôture.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales, à condition qu'elles respectent au moins celle du bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## **UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ**

---

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas ce retrait, à condition qu'elles respectent au moins celui des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## **UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions d'une construction existante.

## **UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En limite séparative :

- la hauteur au faîtage de la construction ne peut excéder de 2 m celle de la construction principale existante sur le terrain riverain, le cas échéant, avec un maximum de 13 m,
- la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ne peut excéder celle de la construction principale existante sur le terrain riverain le cas échéant avec un maximum de 9m.

### **TOUTEFOIS**

- les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adosent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain,
- les services publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## **UC11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Cité Lebay, les façades présentant une unité originelle de conception avec celles alentours ne peuvent être détruites. Leurs éventuelles modifications doivent préserver le rythme et l'ordonnement des matériaux et des ouvertures.

### **GÉNÉRALITÉS**

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages. Les parpaings ne peuvent être laissés à l'état brut ; ils doivent être enduits et recevoir un traitement de peinture ou de crépi de couleur s'harmonisant avec la construction existante pour les extensions.

Les couleurs vives en façades sont interdites pour les constructions nouvelles, les extensions et en cas de rénovation ou de ravalement.

Les soubassements sont autorisés s'ils s'harmonisent avec les couleurs environnantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et constructions enterrées.

3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions affirmant une architecture de style contemporain.
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

#### **TOITURES**

Les toitures à pentes ne peuvent excéder 45°.

Les lucarnes ne peuvent excéder le tiers du linéaire de l'égout de toiture.

#### **FAÇADES**

Les murs en briques traditionnels existants doivent être conservés. Ils ne peuvent être peints.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

#### **CLÔTURES**

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses, etc.),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les murs et murets doivent être, soit en briques, soit enduits. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les services publics ou d'intérêt collectif, sportif ou éducatif peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

#### **LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

#### **TOUTEFOIS, SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les aménagements et extensions devront :

- soit être de facture contemporaine,
- soit reproduire le style du bâtiment, et satisfaire les règles ci-dessous sauf pour rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

#### **TOITURES**

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (bande de faîtage, épis, etc.) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les pignons existants « à pas-de-moineaux » ou « à redents » doivent être conservés.

La création de lucarnes en toiture est interdite s'il n'en existe pas déjà. Sinon elles ne sont autorisées que similaires à celles existantes.

À défaut de lucarne, l'éclairage des combles peut être assuré par des fenêtres de toit arasées dans la toiture et n'excédant pas 1 m<sup>2</sup>.

Les menuiseries de ces fenêtres peuvent être :

- couleur bronze
  - couleur de la couverture de toiture
  - couleur d'accessoires de toiture (gouttières, épis, etc.)
- Elles ne peuvent être couleur aluminium.

La somme des largeurs des lucarnes et fenêtres de toit d'un versant de toiture ne peut totaliser plus du quart du linéaire d'égout de toit.

Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires en toitures ne sont autorisés que s'ils couvrent uniformément tout un pan de toiture et sont d'une couleur similaire à celle du reste de la toiture.

## **FAÇADES**

Les ornements traditionnelles (gouttières, corniches, bandeaux, modénatures, encadrements, soubassements, ornements divers en briques ou en stucs, etc.) existantes doivent être conservées.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement et de superficie des ouvertures doivent être respectés.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnement des structures apparentes du bâtiment doivent être conservés.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le rythme des ouvertures et de la structure.

## **ASPECTS DES OUVERTURES**

L'ensemble des ferronneries ou boiseries ouvragées, de portes et fenêtres (rambardes, lambrequins, huisseries, etc.) doit être conservé.

Les porches portails et portillons ouvragés doivent être conservés

Les volets roulants sont interdits en extérieur, lorsque la construction date d'une époque où originairement elle a ou avait des volets à battants.

## **UC12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit :

- soit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat,
- soit être attesté par la justification d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou privé,
- soit donner lieu au versement à la commune d'une participation pour la réalisation d'un parc public de stationnement.

Pour les logements, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés : Les emplacements dans les bâtiments principaux ou annexes ne sont pas comptabilisés.

## **RATIOS MINIMAUX**

Un emplacement par tranche\* de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## **TOUTEFOIS**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **UC13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

#### ~~UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

---

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~