

## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj**

Qualification de la zone : Zone urbaine composée de jardins privés concernée par la ZNIEFF.

### **SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Article Uj 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

1.1 - Toute occupation et utilisation du sol sauf celles visées à l'article 2.

#### **Article Uj 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction à égalité de surface de plancher des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement.

2.2 - Les annexes.

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

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article Uj 3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **Article Uj 4 - Desserte par les réseaux**

4.1- Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Article Uj 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet : cet article a été supprimé par la loi ALUR.

### **Article Uj 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres de l'alignement

6.2 - Les constructions de garage doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

6.3 - Les constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 30 m de l'alignement sur la rue de desserte.

6.4 - L'axe du façage des futures constructions devra être sensiblement parallèle à l'axe de la voirie qui les dessert.

6.5 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **Article Uj 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une seule limite séparative,

7.1.2 - soit être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres dans le cas de façades comportant des baies de pièces principales, 3 m dans le cas contraire. Cette distance peut être diminuée en cas de mur aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance à condition que des éléments de liaison (auvent, pergola...) soient réalisés de la construction à la limite séparative.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **Article Uj 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article Uj 9 - Emprise au sol**

9.1 - Les extensions et/ou annexes ne doivent pas excéder au total 20 m<sup>2</sup>, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre pour les constructions existantes à l'approbation du PLU.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Uj 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser le gabarit du bâtiment principal existant sur la parcelle.

## **Article Uj 11 - Aspect des constructions.**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations.

11.1.2 - Sont interdits : tout pastiche, ainsi que toute architecture étrangère à la région.

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des ouvertures, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.4 - Les extensions largement vitrées ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

### **11.2 - Volumes et terrassements**

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Les sous-sols et garages en sous-sols sont interdits dans le lit majeur de la Brèche.

### **11.3 - Toitures**

11.3.1 - Les pentes des toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.3.2 - La pente des toitures principales à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 50° sur l'horizontale, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance. Toutefois elle pourra être pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble

11.3.3 - Les constructions dont la hauteur maximale excède 4 mètres à l'égout du toit doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans

11.3.4 - Les nouvelles constructions devront reprendre les dispositions traditionnelles prévoyant des rives scellées.

11.3.5 - Une construction pourra être, à l'exception des toitures principales à usage d'habitation, composée de plusieurs volumes et de différentes pentes et toitures. Toutefois, les toitures terrasses sont interdites.

### **11.4 - Aspect des couvertures**

11.4.1 - Les toitures seront réalisées de ton tuile ou de ton ardoise.

11.4.2 - Toutefois :

- les plaques ondulées de fibrociment teinté, les bacs d'acier laqué, ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les annexes non implantées à l'alignement couverts d'une toiture de pente inférieure à 40°.
- les toitures des vérandas seront exclusivement constitués de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.



11.4.3 - Les plaques ondulées, les bacs d'acier, ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun, ou brun rouge),

11.4.4 - Les constructions annexes accolées doivent être traitées en harmonie de matériaux et de couleurs avec la construction principale. En cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.5 - L'emploi de matériaux de fortune (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit. D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, à caractère autant que possible isolant, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

### **11.5 - Ouvertures en toiture**

11.5.1 - Les ouvertures en toiture doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi d'une lucarne est imposé pour la façade principale, visible depuis la voie publique

11.5.3 - Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont soumis à approbation en fonction du caractère du bâtiment.

### **11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques**

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

### **11.7 - Aspect des façades, matériaux, ouvertures en façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

#### **a) Aspect des façades**

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.3 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.4 - Les façades en pierres de taille seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.7.5 - Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.

#### **• Pour les habitations**

11.7.6 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.7 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.8 - Les essentages sont autorisés.

- Pour les bâtiments à usage d'équipement public, d'activités, de services, commerces, bureaux, ...

11.7.9 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé.

11.7.10 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

- Divers

11.7.11 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de l'espace public ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

#### **b) Ouvertures en façades**

11.7.12 - Les ouvertures en façades doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.13 - A l'exception des vitrines commerciales à rez-de-chaussée et des portes de garage, les baies des façades orientées vers l'espace public seront nettement plus hautes que larges.

#### **11.8 - Clôtures :**

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec le bâti existant, son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue doivent être constituées à l'alignement des voies. Elles seront constituées soit :

- de murs plein avec couronnement assurant la continuité du bâti,
- soit de murs bahut avec couronnement ou éventuellement surmontés de barreaudage, d'un grillage,
- soit d'une haie doublée d'un grillage.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...) à l'exclusion du blanc pur.

11.8.3 - Les clôtures existantes peuvent être réparées, modifiées ou prolongées avec les mêmes caractéristiques (matériaux, hauteurs, tons).

11.8.4 - La hauteur des clôtures sera maximale à 1,60 m. La clôture, les piliers et le portail devront avoir une taille uniforme.

11.8.5 - Sont interdits à l'alignement l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

11.8.6 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

11.8.7 - Les murs existants sont à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les percements sont toutefois autorisés.

#### **11.9 - Ouvrages divers :**

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou des piliers ou dans le bâtiment situé à l'alignement.
- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

#### **Article Uj 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

### **Article Uj 13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au présent règlement.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.4 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par un rideau de verdure constitué d'essences locales.

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

---

### **Article Uj 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

---

### **ARTICLE Uj 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE Uj 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.