

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux secteurs d'extension récents de la Commune, de caractéristiques diverses et à dominante pavillonnaire. La zone UC comprend des sous-secteurs correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque de d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par des risques d'inondation et d'affaissement de terrain, la présence de canalisations de transport de matières dangereuses et par des sondages miniers salifères. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

La zone UC comprend trois sous-secteurs UCm, UCm1 et UCm2 correspondant aux zones de Saint-Nicolas-de-Port exposées à un risque d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel, toutes les dispositions constructives nécessaires doivent être prises pour préserver les constructions des conséquences des affaissements. :

- Le sous secteur UCm correspond aux zones exposées à un risque de type 2, dit risque moyen, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;
- Le sous secteur UCm1 correspond aux zones exposées à un risque de type 1 bis, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;
- Le sous secteur UCm2 correspond aux zones exposées à un risque de type 1, dit risque fort, d'affaissement de terrains dû à la dissolution du sel;

Dans ce sous-secteur et à ces fins, s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 19 mars 1991 joint en annexe. Les constructions doivent être spécialement conçues pour que les déformations éventuelles du sol ne les rendent pas impropres à leur destination, et sont soumises, en ce sens, à des prescriptions techniques spécifiques.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole ou d'élevage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping, caravanes ou résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles constituant un habitat permanent pour une période de plus de trois mois, périodes consécutives ou non.
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de toute nature,
- les carrières,

En outre dans le secteur UCm1 et UCm2, toute nouvelle construction à l'exception de celles admises sous condition en article UC2

Dans le secteur UCm1 et UCm2 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article UC 2.

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve qu'elles ne dépassent pas 200 places.
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière.

En outre dans le secteur UCm1

- Les modifications, extensions ou adjonctions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface totale de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre.

En outre dans le secteur UCm2

- Les espaces verts, les aires de jeux, de sports, soit démontable ou ancré au sol sans fondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- les aires de stationnement non couvertes
- La confortation et l'amélioration, sans extension ni surélévation, ni création de surface de plancher, des bâtiments, habitations, ouvrages d'art existants à la date de présente révision.
- Les abris de jardin de moins de 20 m² sous réserve qu'ils soient démontables et ancrés sans fondation et que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, dans la limite de un par unité foncière.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires aux constructions ou installations autorisées par le présent règlement

Dans le secteur UC

Espaces verts protégés : Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, seules les constructions suivantes ou modifications sont autorisées dans ce périmètre :

- les annexes et dépendances d'habitations, les abris de jardin, sous conditions d'emprise au sol et de hauteur ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol, et sous condition d'emprise au sol ;
- les bassins d'eau biologiques, naturels ou d'agrément ;
- les modifications sans augmentation de volume portant sur les constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC- 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

3.1.1. Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.1.2. La largeur minimale de l'accès automobile à toute unité foncière est de 3m, sauf s'il s'agit d'un accès direct à une construction implantée à l'alignement du domaine public ou en limite de voirie.

3.1.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics, de collecte, de déneigement et de secours, de faire aisément demi-tour.

3.1.4. Dans une bande de 3 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées communes, les rampes d'accès aux garages ou parkings ne doivent pas présenter une pente en dessous de l'horizontale de déclivité supérieure à 10 %.

3.1.5. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès qui présenterait une gêne sur l'une de ces voies, ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.6. Les groupes de garages individuels ou de parkings ne pourront avoir plus de deux accès.

3.1.7. Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

3.2.1. La création de voies automobiles ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,20 mètres.
- largeur minimale de plate-forme : 8,80 mètres.

3.2.2. Les voies automobiles ouvertes à la circulation publique seront conçues de façon à supporter normalement la circulation, notamment des véhicules des services de sécurité, d'enlèvement des ordures ménagères et d'exploitation des différents réseaux, et ne pourront avoir un rayon de raccordement à la voirie publique inférieur à 6 mètres.

3.2.3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article UC 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux séparatifs sont obligatoires jusqu'en limite de propriété.

4.3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un dispositif de récupération des eaux de pluie, sans toutefois qu'il soit nécessairement raccordé au réseau d'assainissement collectif (dispositifs alternatifs admis tels que puits de récupération, citernes, puits d'infiltration...).

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des câbles et réseaux.

L'enfouissement des réseaux de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doit être privilégié dans tous les nouveaux programmes d'aménagement (lotissement, permis groupé, ZAC, etc ...). De la même manière, tout nouveau réseau de distribution par câble doit être réalisé par câbles souterrains ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale du réseau dès lors que c'est possible.

Article UC 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, au moins à 5 mètres en recul de l'alignement public de la rue qui la dessert.

6.2- Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, les constructions non autorisées dans ce périmètre doivent être implantées en totalité dans l'espace compris entre l'alignement des voies publiques ou la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, et la limite de l'espace vert protégé.

6.3 - Cas particuliers :

La règle du paragraphe 6.1 ne s'applique pas :

- dans le cas d'extensions situées en zone UC (hors secteurs UCm et UCm1) portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ces extensions sont également autorisées dans l'alignement des maisons existantes.
- dans le cas d'extensions d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher dans les secteurs UCm et UCm1 portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ces extensions sont également autorisées dans l'alignement des maisons existantes.
- dans le cas de constructions annexes, d'extensions ou transformations en zone UCm et UCm1 effectuées sur les parcelles situées à l'angle de 2 ou de 3 rues (en impasse ou non) par rapport aux façades latérales ou à la façade arrière de la construction principale. Dans ce cas, celles-ci devront être implantées soit en recul de 2 mètres, soit en alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4. - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, au moins à un mètre en recul de l'axe des chemins réservés aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers.

6.5 - Les saillies telles que balcons, avancement de toitures, vérandas sont autorisées dans la marge de recul, à concurrence d'une largeur maximale de 2 m.

6.6 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les

constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

6.7 - Les boîtes à lettres ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

6.8 - Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Sauf disposition graphique reportée au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à $L=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UCm et UCm1, les constructions juxtaposées de part et d'autre d'une limite parcellaire, doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune.

7.2. Dans le cas de constructions mitoyennes, les nouveaux bâtiments doivent être implantés dans l'alignement de la façade principale du bâtiment existant

7.3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

7.4 - Les constructions annexes, dépendances, abris de jardin et petites constructions limitées sont implantés librement par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Sous réserve de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1 : pas de prescription.

Dans les sous-secteurs UCm et UCm1, les constructions juxtaposées sur une même unité foncière doivent l'être par un joint ménageant un espace de débatement libre en tous points, d'une épaisseur supérieure à 1 % de la hauteur commune des constructions.

Article UC 9 : Emprise au sol

En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1 et des espaces verts protégés : pas de prescription.

Dans les sous-secteurs UCm et UCm1 : la plus grande dimension des constructions ne pourra excéder 18 mètres hors tout dans toutes les directions horizontales.

Lorsqu'une protection d'espace vert figure au document graphique, l'emprise au sol des constructions autorisées dans ce périmètre ne peut dépasser :

- 20 m² concernant les annexes, dépendances et abris de jardins ;
- 100 m² concernant les piscines non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au dessus du sol.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 - En zone UC et à l'exception des sous-secteurs UCm et UCm1, la hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel avant travaux, et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

En sous-secteurs UCm et UCm1, cette hauteur absolue est limitée à 8 mètres au faitage ; la hauteur enterrée est limitée à 3 mètres, sauf soutènement du sol indépendant de la construction.

10.2 - Un dépassement pourra être autorisé quand les règles ci-dessus définies ne permettent pas la réalisation d'un nombre entier d'étages.

10.3 - Au delà de cette hauteur au faîtage peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souches de cheminée et de ventilation, clochers, ouvrages techniques divers.

10.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt général tels que châteaux d'eau, bâtiments publics particuliers ainsi qu'aux superstructures techniques d'une section inférieure à 25 m².

10.5 - La hauteur absolue des constructions annexes, des dépendances et abris de jardin est limitée à 3 mètres comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

10.6 - Lorsqu'une protection d'espace vert protégé figure au document graphique, la hauteur absolue des constructions nouvelles implantées dans ce périmètre, par rapport au terrain naturel avant travaux et mesurée au point le plus élevé du polygone d'implantation, ne doit pas excéder 3 mètres.

Article UC 11 : Aspect extérieur

11.1 - Le projet de construction 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions nouvelles conserveront les rythmes, proportions et modénatures des constructions avoisinantes, ainsi que leurs gabarits de toiture.

11.3 - Aucun matériau tel que brique alvéolaire, aggloméré, destiné à être enduit ne peut rester apparent.

11.4 - Est recommandée l'utilisation de la couleur rouge pour les matériaux destinés à la couverture des toitures

11.4 - La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

11.5 - Sous réserve de ne pas compromettre la sécurité et la circulabilité de la rue ou de l'espace public concerné et de respecter le voisinage, la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur, ainsi que l'installation des unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur, est autorisée sur les constructions existantes et notamment sur celles ne respectant pas les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. En outre, dans la mesure du possible, les unités extérieures des climatiseurs et pompes à chaleur doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public et être dotées d'un écran anti-bruit. En tous les cas, elles doivent faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère, en harmonie avec le tissu urbain environnant.

11.6 - La création d'un second portail, se situant en vis-à-vis d'un passage protégé pour piétons ou ayant pour conséquence de supprimer des places de stationnement, est interdite.

Article UC 12 : Stationnement

12.1 - Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieur à 5.

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2. - Normes générales :

Les normes de stationnement sont applicables et exigibles dans le cadre des demandes de permis de construire et des déclarations préalables.

Les places de stationnement réalisées en réponse à ces normes doivent correspondre à des aménagements pérennes et être clairement formalisées au sol.

Elles sont créées sur l'assiette foncière du projet, en dehors des voies publiques, selon les normes minimales suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour une superficie inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- . 2 emplacements pour une superficie strictement supérieure à 90 m² de SURFACE DE PLANCHER.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACCUEIL DU PUBLIC (salle de réunion, de spectacle, etc.) :

1 emplacement pour 6 sièges.

- CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL ET ARTISANAL :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . Etablissements du premier degré, par classe : 1 emplacement
- . Etablissements du deuxième degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HOTELLERIE ET DE RESTAURATION :

- . 7 emplacements pour 10 chambres
- . 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- CONSTRUCTIONS A USAGE HOSPITALIER ET DE SANTE :

Les espaces de stationnement doivent être adaptés aux spécificités de l'activité, qui doit gérer le stationnement sur sa propre unité foncière, sans empiètement sur le domaine public, stationnement du personnel, des fournisseurs et de la clientèle compris.

12.3 - Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celles auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Pour les cas spécifiques, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

12.4 - Impossibilité physique de réalisation :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement de véhicules automobiles, il doit créer les places nécessaires dans un rayon de 300 mètres comptés depuis le terrain sur lequel les travaux sont exécutés.

12.5 - Stationnement des vélos :

Pour les ensembles d'habitations ou de bureaux, des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent être prévues à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 90 m² de surface de plancher.

Article UC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1 - Les surfaces non utilisées pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagées en espaces verts. Les essences locales doivent être privilégiées.

13.2 - Une superficie au moins égale à 40 % de la surface de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert et en surface non imperméabilisée.