

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UA correspond à un type d'urbanisation central en ordre continu destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, à l'intérieur de l'enceinte urbaine et sur le glacis de la citadelle.

Elle comprend :

- les secteurs UAa dont le tissu urbain est dense et continu,
- les secteurs UAb dont le tissu urbain est moyennement dense.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **I. Sont admis notamment :**

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA 2.

#### **II. Sont admis sous réserve :**

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public (visées à l'article R 442-2, a et b du Code de l'Urbanisme), sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagements pour réduire les nuisances sonores.

#### **III. Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers visés à l'article UA 1 sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que les constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'urbanisme,
- la création et l'extension de bâtiments agricoles incompatibles avec l'habitat, en particulier ceux soumis à une réglementation sanitaire spécifique en raison de leurs nuisances,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour les campings, pour le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'édification de dépendances (garages, remisés, abris de jardin...) avant la réalisation de la construction principale,
- les abris de jardins de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3 mètres de hauteur au faîtage,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remisés et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## SECTION I - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### II. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### II. Assainissement

#### a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### III. Electricité, téléphone, télédistribution

Le raccordement aux réseaux électriques ou téléphoniques devra se faire en souterrain à l'intérieur du terrain concerné. Les coffrets électriques seront intégrés aux clôtures ou aux constructions.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

— Les constructions nouvelles devront être implantées :

– dans le secteur UAa :

- à l'alignement des voies,

– dans le secteur UAb :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait.

Dans ce cas, la continuité des constructions le long de la voie devra être assurée :

- par un mur de clôture de 1,80 m de hauteur minimum,
- par un muret de 0,80 m doublé d'une haie végétale,
- ou par un bâtiment annexe à la construction principale.

– En tous secteurs UA :

- L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### En secteur UAa :

Toute construction nouvelle doit être édifiée en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou au moins, contre une des limites latérales. Dans ce cas, la construction doit être édifiée à une distance de l'autre limite latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque les constructions en vis à vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

### En secteur UAb :

Toute construction nouvelle peut ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elle doit respecter une distance par rapport aux autres limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite lorsque les constructions en vis à vis ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

### En tous secteurs UA :

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

— Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, ou en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol des constructions.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture et au faitage est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE
UAa	9.00 mètres	14.00 mètres
UAb	5.30 mètres	11.00 mètres

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.

Un seul niveau habitable est admis au-dessus du niveau maximal fixé à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article UA1 de la section I peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

1 - **LES VOLUMES** seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

2 - **LES FACADES ET PIGNONS** seront traités avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

**Les ouvertures** seront plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

Les linteaux seront rectilignes et horizontaux ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures des baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables.

**Les pignons** seront généralement aveugles ; toutefois, des ouvertures de faibles dimensions, peuvent être tolérées.

Les pignons en retour sont interdits.

**Les matériaux et traitements extérieurs** des façades et pignons seront en enduit traditionnel ; les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique. Les enduits teintés dans la masse, à base de chaux sont recommandés. Les enduits suivants : ciment gris, chaux hydraulique grise et les enduits plastiques sont interdits.

**Les couleurs** des façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

### 3 - **LES TOITURES**

Les couvertures reprendront les types employés traditionnellement : façade à mur gouttereau sur rue et couverture à 2 rampants compris entre 40° et 50°, façade à mur gouttereau sur rue et couverture à la "MANSART".

**Le matériau de couverture** mis en oeuvre sera l'ardoise de schiste.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

La pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillie du plan de couverture.

#### **Les cheminées**

Les cheminées seront traitées comme des façades de l'immeuble. Le bardage d'ardoises ou de tout autre matériau, ainsi que les dispositifs saillants, tels qu'aérateurs ou extracteurs visibles depuis l'espace public sont interdits.

**Les ouvrages d'éclairage des combles** seront constitués exclusivement de :

- lucarnes, dont la largeur sera inférieure à celle des fenêtres de l'immeuble. Leur nombre maximal admissible sera égal au nombre de travées de fenêtres de l'immeuble.
- châssis encastrés installés dans le plan de couverture, en nombre limité et de dimensions harmonisées.

**Les corniches** supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 0.15 m.

#### **4 - LES APPENTIS ET BATIMENTS ANNEXES**

Les vérandas vitrées sur la totalité de leurs parois verticales sont prohibées.

Les appentis et les bâtiments annexes (garages, remises, etc...) seront accolés aux bâtiments principaux, composés avec ceux-ci et traités avec les mêmes matériaux sauf cas d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la topographie ou aux constructions voisines.

Dans ce cas, exceptionnellement, ils pourront être implantés en limite séparative.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

#### **5 - LES CLÔTURES**

Elles seront composées de murs pouvant comporter des grilles. Les murs seront, soit de pierre, soit de maçonnerie enduite de même aspect que la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres.

a) Sur les limites séparatives, des haies végétales seront admises et pourront s'adosser à des grillages simples de 1,50 m de haut au maximum.

Les clôtures différentes sont proscrites, notamment :

- les plaques de béton moulé,
- les murs de parpaings apparents,
- les palplanches,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non,
- les brandes de plus de 1,20 m de hauteur, ainsi que les poteaux en ciment comme support

Les murs devront être traités de manière souple, suivant les mouvements du sol.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

— Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

— Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50,00 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 m, non situé en secteur NDa ou bien NDs, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332.17 à R 332.24 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10<sup>ème</sup> de la surface totale de la parcelle (*il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composés en majorité de feuillus placés au vent dominant*).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un feuillu au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les parcelles classées au plan en espace boisé à conserver ou à créer, sont soumises au régime des articles L 130-1 à L 130-6 inclus et des articles R 130 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme

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

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

#### **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.