

## CHAPITRE I - ZONE UA

### Article UA I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2.** La création, l'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux, agricoles et viticoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation sensible des nuisances pour le voisinage.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- 1.4.** La démolition de tout ou partie de bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2 b sous « bâtiments à protéger ».
- 1.5.** La destruction ou la mise en péril de tout ou partie des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, documents graphiques n°3.2 b, 3.2.c et 3.2.d sous « arbres à protéger ».
- 1.6.** Toutes constructions dans les zones non aedificandi mettant en valeur la forme urbaine destinée à être conservée et reportées au règlement, document graphique n°3.2.b.

## **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admis :**

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2.** Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** L'aménagement, la transformation ou la rénovation de tout ou partie des bâtiments destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b et 3.2.c, sous « bâtiments à protéger », sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel ».
- 2.4.** La gestion des arbres destinés à être conservés, tels qu'ils sont reportés au règlement, document graphique n°3.2b, 3.2.c et 3.2.d, sous « arbres à protéger », sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à leur développement harmonieux ; en cas dépérissement, le sujet doit être remplacé par un sujet d'espèce équivalente.
- 2.5.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain d'opération.
- 2.6.** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale n°10, tel que reporté au document n°3e, toute opération de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux. Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.  
Dans le cas où le projet répond aux critères (surface, nombre de logements et de terrains) donnant obligation à la construction de logements locatifs sociaux, le critère retenu sera prioritairement le nombre de logements produits, puis le nombre de terrains et ensuite la surface de plancher (si le nombre de logements produits et de terrains est inférieur à 7 et la surface de plancher de plus de 600 m<sup>2</sup>).
- 2.7.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### 4.3.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant des puits perdus ou évacuées par des fossés.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

### Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En outre, les constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer aux constructions voisines du même côté de la voie, sans former de saillies ou de retraits importants.

Toutefois :

- dans les parties de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2 b, sous «*Alignement obligatoire*» et dont la largeur est inférieure à 4 mètres, la hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies peut être augmentée de 1,50 mètres ;
- la reconstruction de bâtiments sur l'emprise existante est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine ;
- les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au dessus de ces gabarits.

**6.2.** De plus, le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2 b, sous «*Alignement obligatoire*» :

**6.2.1.** Les constructions principales doivent être implantées sur l'alignement des voies, de manière à ce que les deux tiers au moins de la limite du terrain concernée par cet alignement soit surbâtie (*par construction principale, il faut*

entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc...);

**6.2.2.** D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :

- si d'une part, la largeur de façade du terrain donnant sur la rue est inférieure à 6 mètres ;
- ou si la longueur cumulée des façades des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale aux deux tiers de la longueur du côté du terrain concernée par cet alignement ;
- ou pour des constructions légères à usage d'abris (carports...);
- ou pour l'extension de constructions existantes.

## **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Sur une profondeur maximum de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

**7.2.1.** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $h/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

**7.2.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite séparative ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.

**7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.

- 7.4. Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les carports, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.5. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables

#### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :
- lorsque les constructions sont affectées principalement à des activités économiques ;
  - en cas de reconstruction dans les 5 ans après sinistre ou la démolition, dans les limites de l'emprise au sol existante ;
  - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.
- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 8,4 mètres ;
  - la hauteur plafond (H2) est fixée à 14,4 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2. Toutefois, lorsque l'harmonie architecturale de la ville le justifie, la hauteur des constructions peut excéder celles indiquées ci-dessus, sans pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.
- 10.3. Les constructions en place ne s'inscrivant pas dans les gabarits définis par cette règle peuvent être aménagées par extension mesurée des volumes existants au dessus de ces gabarits.
- 10.4. Les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et les autres locaux techniques, ainsi que les lucarnes, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.  
Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

## **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être en harmonie avec les constructions principales.

L'aspect des constructions doit être compatible avec le caractère historique des lieux.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Toitures**

Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles plates, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très

faible pente), ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont exemptés de la règle précédente.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités ne pourra être inférieure à 30°.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Il n'est pas fixé de règles concernant les toitures des carports, des constructions publiques, et des bâtiments à usage d'activités agricoles et viticoles.

#### **11.4. Orientation des façades**

Rue du Lieutenant Capelle et rue des Prés, les façades doivent être orientées selon les indications reportées au règlement, document graphique n°3.2b.

#### **11.5. Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et constituées d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente d'une hauteur comprise entre 1,00 et 2,00 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur ; elles peuvent être constituées soit d'un mur plein enduit, soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut.

Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous "Alignement obligatoire", les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

### **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

Toutefois, en cas de changements de destination ou de restructuration de locaux, ayant pour objectif le maintien ou la création d'activités commerciales ou de bureaux, il ne sera pas demandé de places de stationnement supplémentaires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

- 12.2.** Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

### **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

