

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

#### **ZONE UA**

##### **CARACTERE DE LA ZONE UA**

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu. Elle comprend le secteur **UAa** pour le hameau des Moulins.

##### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

###### **ARTICLE U.A.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles indiquées en UA.2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillement et exhaussement des sols.

Les lotissements industriels.

###### **ARTICLE U.A.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Des aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE U.A.3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### ARTICLE U.A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1 331-10 du code de la Santé Publique.

#### Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE U.A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE U.A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

## ARTICLE U.A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a) Le terrain voisin n'est pas construit
- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

## ARTICLE U.A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale aux 2/3 des hauteurs des deux constructions. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis qui ne comportent pas de pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres.

## ARTICLE U.A.9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE U.A.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $h = 3/2 L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut

atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir cependant excéder 2 fois la largeur de la rue.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

#### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder **13 mètres** (exception faite des ouvrages techniques publics), sauf dans le secteur UAa où la hauteur est ramenée à 9,00 m.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### ARTICLE U.A.11 – ASPECT EXTERIEUR

#### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Toute nouvelle construction sera conçue par référence au caractère de l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.

Toute pastiche architectural étranger à la région est interdit.

#### 1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

## 2) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

### b) Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Les volets seront en bois, style volet à la catalane. Les volets roulants sont interdits.

Les fenêtres et encadrements seront en bois, PVC ou aluminium.

Couleurs des menuiseries autorisées : lasures couleur bois, peinture rouge « Vauban » et peinture bleu « Charron ». Création d'encadrements aux baies soit par des peintures, soit avec des pierres formant jambage et linteaux, soit avec des enduits sculptés.

Dans le **secteur UAa**, couleurs des menuiseries autorisées : peinture rouge « Vauban » et lasure couleur bois. Le PVC et l'aluminium sont interdits.

## 3) MATERIAUX

### a) de façade

L'emploi éventuel du bois à l'extérieur ne peut intervenir que comme élément complémentaire de remplissage ou de charpente sans pouvoir constituer un élément de protection des maçonneries.

Les murs en pierre (granit) seront maçonnés selon la tradition locale. Le schiste est interdit. Le crépi traditionnel (taloché en mortier de chaux grasse) est également autorisé.

### b) de toiture

Les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

## 4) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

## 5) CLOTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol. Les clôtures seront constituées de murets de pierres ; celles-ci seront jointées à l'ancienne.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

Toutefois, les murs anciens existants peuvent être rebâti à l'identique sous réserve du respect des règles de sécurité, de visibilité et uniquement après accord des services municipaux.

#### 6) ENERGIE RENOUVELABLE

En cas d'installation d'énergie renouvelable (principe actif ou passif), des conditions différentes de celles définies aux articles 1 à 4 peuvent être admises pour une opération donnée.

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

### ARTICLE U.A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L421-3 (alinéas 3, 4 et 5) et R332 (alinéas 17 à 24) du code de l'urbanisme.

### ARTICLE U.A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U.A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

#### ARTICLE U.A.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.