

# ZONE UA

## **CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour l'habitation, les commerces et bureaux.

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

### **ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières, les lotissements à usage d'activité.
- les dépôts de véhicules usagés quelque soit leur nombre, garages collectifs de caravanes

### **ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R. 442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Pour les opérations immobilières à partir de 6 logements inclus, il est demandé la réalisation d'un minimum de 35% de logements sociaux (calcul effectué sur l'ensemble de l'opération)

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

### **ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

### **ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, ET D'ASSAINISSEMENT**

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

#### **4-1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

#### **4-2 ASSAINISSEMENT**

##### **EAUX USÉES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

##### **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de pré-traitement.

#### EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement vers un exutoire particulier (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel). Des bassins de rétention ou d'autres dispositifs peuvent être imposés.

L'installation de clôtures ne doit pas nuire au libre écoulement des eaux de ruissellement. En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Pour tout projet de construction, de démolition/construction, ou d'extension supérieure à 30m<sup>2</sup> de SHON, des solutions de rétention des eaux pluviales seront obligatoires sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas le débit de fuite autorisé vers l'exutoire public devra être de 3l/s par hectare.

#### 4-3 RÉSEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

### **ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation.

#### 6-1 RÈGLE GÉNÉRALE

Toute construction est implantée :

- à la limite d'emprise, du domaine public
- ou avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines.

Les encorbellements de 0,80 m maximum sont admis, excepté les éléments en surplomb de la voie publique situés au-dessus du niveau du rez-de-chaussée.

#### 6-2 AUTRES IMPLANTATIONS

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale, ou paysagère méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet.
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité.

## **ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative soit à 2 m minimum de ces limites

### **7.2 AUTRES IMPLANTATIONS**

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet, ou pour les équipements d'intérêt général

## **ARTICLE UA 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas imposé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 RÈGLE GÉNÉRALE**

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage

La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives adossées à des bâtiments existants, peut-être égale à la hauteur de la façade adjacente lorsque celle-ci est plus élevée que la limite autorisée

### **10-2 AUTRES DISPOSITIONS**

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les équipements d'intérêt général, ou pour leur maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter le bâti existant aux abords du projet.

## **ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **RÈGLE GÉNÉRALE**

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux ...), doit :

- s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier,
- ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages avoisinants,

- ne pas contrarier l'existence de perspectives monumentales.  
Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.  
Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

### **11-1 COULEURS ET MATÉRIAUX**

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Pour les Constructions des murs extérieurs / façades / clôtures

Sont autorisées :

- les maçonneries en pierre de taille, en pierres de blocage et le pan de bois ou acier ;
- les constructions en structures et pans métalliques persiennés ou non
- les verrières, murs-rideaux entièrement vitrés, les bardages, clins de bois, murs en bois ou en acier, persiennés ou non
- les capteurs solaires
- les maçonneries recouvertes d'un enduit blanc.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, s'ils sont mis en œuvre dans le cadre d'un parti architectural cohérent.

Sont interdits :

- l'emploi à nu - ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées,...).

Pour les Constructions des toitures / charpentes / volets / menuiseries :

- les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante, et être choisis exclusivement dans la gamme de matériaux suivants : la tuile, le zinc, le cuivre, l'inox prépatiné.
- les terrasses et les toitures-terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas la toiture dominante et recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.
- colorations autorisées des charpentes et volets: rouge basque, vert foncé, marron, bleu luzien, gris
- colorations autorisées des menuiseries extérieures : blanc, gris

### **11-2 FAÇADES ET MURS EXTÉRIEURS**

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleur).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

### **11-3 TOITURES ET COUVERTURES**

Dans tous les cas, les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant. Leur pente sera comprise entre 30 et 40 %.

Les toitures doivent avoir au minimum deux pentes.

Sont autorisées,

- les fenêtres de toit et les capteurs solaires à condition qu'ils soient intégrés à la toiture, et respectent la composition architecturale de l'édifice.

#### **11-4 CLÔTURES**

##### **TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

Dans le cas de clôture réalisée en maçonnerie, les enduits ou les peintures devront être choisis en harmonie avec la couleur des clôtures avoisinantes, même si la couleur de la construction qu'elle délimite se distingue de la tonalité générale.

De manière à inscrire les jardins de façades dans le paysage urbain, la plantation de haies et l'utilisation de clôtures ajourées sont préconisées.

#### **HAUTEURS**

Pour les clôtures à l'alignement des voies, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie au droit de la clôture, ou du sol naturel.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol naturel avant affouillement et exhaussement liés aux travaux.

Leur hauteur est limitée à :

- . 1,50 m pour un mur plein
- . 1,80 pour les clôtures ajourées ou composées

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour respecter des règles de sécurité particulières.

#### **ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituent un repère dans le paysage.

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

#### **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet