

## CHAPITRE I - ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la partie qui correspond aux espaces en reconversion de la Citadelle. Elle correspond à un quartier à vocation mixte habitat, commerces, activités tertiaires, loisirs et culture.

### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, ou ballastière,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les exhaussements et affouillements de sols,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes soumis à autorisation,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme,
- Les bâtiments à usage agricole

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Rappel**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L 441.1, L.441-2 et R. 441.1),
- 2 - Le permis de démolir est obligatoire
- 3 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442.1 et R 442.1 du Code de l'Urbanisme ) ; voir *annexe en fin de règlement*
- 4 - Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la R.D.74, de 100 mètres de part et d'autre de la R.D.283 et de la R.N.19, de 30 mètres de part et d'autre de la RD 974 et de 300 mètres de part et d'autre de la voie SNCF Paris/Mulhouse ; les constructions pourront être soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 16 novembre 1998 relatifs aux infrastructures de transports terrestres (cf. *annexes et plans de zonage*).

#### **2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA 1, sont autorisées sous conditions :**

- Les équipements public set les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêt collectifs.
- la reconstruction après ruine ou sinistre de toute construction sans changement de destination ou dont la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune gêne en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :  
( Décr. n°77-755 du 7 juill. 1977 )

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic".

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

### 4.2. Dispositions techniques

#### 4.2.1.- Alimentation en eau potable

- **Eau potable** : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur
- **Eau à usage non domestique** : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### 4.2.2.- Assainissement

- **Eaux usées domestiques ( eaux vannes et ménagères ) :**

Le long des voies desservies par le réseau public de collecte des eaux usées aboutissant à une station d'épuration, le raccordement est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

*En l'absence d'un tel réseau ou dans l'impossibilité technique de s'y raccorder :*

- \* l'assainissement individuel est obligatoire et soumis à une étude de faisabilité préalable.
- \* Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- \* Le **raccordement ultérieur** au réseau collectif d'assainissement est **obligatoire** lorsqu'il sera réalisé.
- \* La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

- **Eaux résiduaires industrielles :**

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

L'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée dès lors que la perméabilité du terrain le permet.

La mise en place d'un séparateur d'hydrocarbure pour le traitement des eaux de ruissellement des aires de stationnement et voies de circulation pourra être demandée selon l'importance du projet.

**4.2.3. - Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dès lors qu'un dispositif d'assainissement non collectif est nécessaire, un terrain ne peut recevoir une construction que si sa superficie minimale est conforme aux conclusions de l'étude de sol préalable et aux contraintes techniques du dispositif.

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

**6.1.** Les constructions doivent être édifiées :

- a) A l'alignement des voies publiques existantes
- b) en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5m
- c) à l'alignement des constructions voisines lorsque celui-ci est en retrait de l'alignement des voies
- d) en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension

**6.2.** En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

**6.3** Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

**6.4.** Les règles d'implantation des ouvrages techniques, tels que les postes de transformation préfabriqués, les pylônes supports d'antennes, ainsi que les pylônes du réseau électrique seront appliquées en se référant aux seuls bords du socle support de ces ouvrages dont ils font partie intégrante.

Ce socle sera implanté à l'alignement de la voie publique ou à la limite exacte de l'emprise publique ou de la voie privée.

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

7.1. Toute construction peut s'implanter sur les limites séparatives, sauf en cas d'existence de baies éclairant des pièces principales d'habitation, y compris la cuisine, pour les constructions existantes sur les parcelles voisines situées à moins de 3 m de la limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance D, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

$$D \geq H/2 \text{ avec } 3 \text{ mètres min.}$$

7.2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction s'appuie sur un bâtiment existant en bon état et dans le prolongement de celui-ci
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Article non réglementé

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. Rappel La hauteur des façades est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel initial au droit du bâtiment

10.2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 mètres au faîtage. La hauteur des façades des constructions ne doit pas excéder 15 mètres

10.3. Dans le cas d'alignement de rue, la différence de hauteur des façades entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 2 mètres.

10.4. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1. Dispositions Générales :**

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, notamment en ce qui concerne :
  - \* Les volumes et proportions des immeubles
  - \* La morphologie, la couleur, la pente des toitures,
  - \* Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
  - \* La coloration des façades.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

## 11.2. Toitures

### a) Types de couvertures autorisés :

- Les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes: ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour la réhabilitation ou les adjonctions ou limitées à des immeubles existants.
- Les toitures "terrasse" pourront être autorisées :
  - \* pour les constructions à usage spécial, telles que réservoirs, équipement public ou recevant du public (enseignement, ...)
  - \* en cas de jonction entre deux bâtiments
  - \* dans le cadre de modification ou réhabilitation de bâtiment dont la toiture était une toiture « terrasse »

### b) Matériaux de couverture autorisés :

- La tuile terre cuite de teinte rouge ou rouge nuancé.
- pour les vérandas et verrières, ces dernières peuvent être réalisées à partir de matériaux transparents ou translucides de ton neutre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant des innovations technologiques en faveur de l'environnement, notamment en matière d'énergies renouvelables, lesquelles pourront être autorisées malgré les règles ci-dessus sous réserve de la prise en compte de l'intégration paysagère et urbaine.

## 11.3. Murs / revêtements extérieurs

Les constructions traditionnelles devront être préservées. En cas de réfection de façade en pierre, ces dernières seront de préférence remises à nu si les matériaux demeurent de qualité.

- *Sont interdits :*
  - \* les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
  - \* l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
  - \* les bardages en tôle ondulée.
  - \* les plaques de ciment ajourées dites décoratives.
  - \* les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc, et d'autres teintes claires (jaune, vert clair,...)

### **11.5. Clôtures sur voies publiques :**

- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- Les clôtures en grillage pourront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- *Sont interdits :*
  - \* Les éléments de clôture pleins ou ajourés préfabriqués en ciment ou en béton,
  - \* les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

### **11.6. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

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

- Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons (cheminements, aires de jeux) seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en pelouse.
- Les parkings de surface et les aires de stationnement devront recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie ou être plantés, à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain en utilisant des essences locales.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

## **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Article non réglementé