

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre I – Règlement de la zone UA**

#### ***Caractère de la zone :***

Il s'agit d'une zone urbaine peu étendue correspondant au centre ancien d'Ardon. Elle reçoit en plus de l'habitat des activités notamment de commerce et de service compatibles avec le caractère urbain de la zone. Les bâtiments peuvent être implantés en ordre continu. Cette zone est entièrement desservie par un réseau d'assainissement.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### ***Rappels :***

- 1 – L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
- 2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 – Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

#### **Article UA1 – Occupations et utilisations du sol admises**

##### ***Sont admis :***

- 1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA2.
- 1.2 Sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, les installations et travaux divers définis aux articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme (à l'exception des affouillements et exhaussements de sol).
- 1.3 Sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, les extensions et modifications des installations classées existantes indispensables à la vie et à l'activité de la zone.

#### **Article UA2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***Sont interdits :***

- 2.1 Les constructions à usage industriel ou agricole et les installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

- 2.2 Les caravanes isolées.
- 2.3 Les terrains de caravanes.
- 2.4 Les terrains de camping.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements du sol.
- 2.6 Les carrières.
- 2.7 Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural.
- 2.8 Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante.

## **Section 2 – Conditions de l’occupation du sol**

### **Article UA3 – Accès et voirie**

- 3.1 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 fondu voisins ou éventuellement obtenu par l’application de l’article 682 du code civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers des accès.

### **Article UA4 – Desserte par les réseaux**

#### **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.

#### **4.2 Assainissement :**

- a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués au réseau collectif d’assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d’eaux pluviales.

#### **4.3 Electricité :**

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

#### **4.4 Télécommunication :**

Tout raccordement d’une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

## **Article UA5 – Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à 2 m. en retrait de celui-ci.

**6.2** Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants non conformes.

**6.3** Toutefois, une implantation particulière des bâtiments pourra être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

## **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

**7.2** Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas de surélévation, d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant non conforme.

## **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie du bâtiment qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **Article UA9 – Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UA10 – Hauteur des constructions**

- 10.1** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2** Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (art. UA7 et UA8) la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8.50 m.
- 10.3** Toutefois, la reconstruction et l'extension limitée des constructions existantes qui dépassent cette valeur et celles résultants de l'application des articles UA7 et UA8 peuvent être autorisées. La hauteur de la reconstruction ou de l'extension ne devra pas dépasser celle de la construction existante.

## **Article UA11 – Aspect extérieur**

- 11.1** D'une façon générale, l'aspect des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

### **11.2 Dispositions particulières :**

#### **11.2.1 Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances.**

Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain.

Naturel de plus de 0.40 m, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrains en pente.

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que les lucarnes, terrassons, croupes... ainsi que celle des vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Le débordement latéral des toitures ne devra pas dépasser 0.30 m.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») ; il en est de même pour les annexes isolées tels que les bûchers, abris, cabanons... de moins de 2.50 m de hauteur au faîtage. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 30°.

Les toitures, sauf pour les vérandas, seront réalisées soit en petite tuile plate, terre cuite ou béton (au minimum 40 au m<sup>2</sup>), soit en ardoises naturelles rectangulaires, soit en matériaux d'aspect similaire. En tout état de cause, les matériaux tels que fibrociment, shingle, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées ou non, sont interdits.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Leur largeur devra être inférieure à leur hauteur. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limites.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Les souches seront en briques avec un couronnement d'au moins deux rangs de briques.

L'emploi sans parement ou enduit extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert est interdit.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire (le blanc pur étant exclu). Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites.

Les menuiseries extérieures ne doivent pas être peintes avec des couleurs criardes.

Les citernes à gaz, fuel domestique et les combustibles devront être masqués par un écran de verdure.

### **11.2.2 Les constructions diverses.**

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

### **11.2.3 Les antennes paraboliques.**

Elles doivent être implantées de façon discrète de préférence sur les souches de cheminées et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

### **11.2.4 Les clôtures.**

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une claire voie ou de lices. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1.40 m.

Les clôtures sur limites séparatives ne devront pas comporter de plaques de ciment sauf sur une hauteur de 0.40 m. La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

**11.3** Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que l'église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur les terrains attenants.

#### **Article UA12 – Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA13 – Espaces libres – plantations**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

### **Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UA14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

#### **Article UA15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.