

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UA**

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

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

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle comprend les secteurs :

UAa - centre-ville, Port-Maria et Port-Haliguen

UAb - villages

U Af - sur lequel s'applique un plan de masse (comportant les sections A, B, C, D, E, F1, F2, G, H, I, J, K et L).

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### I - Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UA-2-I,
- les annexes et abris ne dépassant pas 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les parcs et garages de stationnement collectifs.

### II - Sont admis sous réserve :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les garages, annexes et abris de plus de 5 m<sup>2</sup> édifiés après la construction principale sur le terrain de cette construction ou sur un autre terrain de la zone U appartenant au pétitionnaire distant de 300 m maximum de la construction principale.

### III - Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme, et notamment dans les secteurs UAb et U Af soumis à une protection d'architecture,
- les installations et travaux divers visés à l'article UA 1 sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I - Sont interdits :**

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les affouillements et exhaussements visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme,
- les garages, annexes et abris de plus de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol édifiés avant les constructions principales.

### **III - Rappels**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

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

#### **II - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent, après avis des services compétents.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur sont admises.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **III - Ordures ménagères**

Un nombre suffisant d'enclos ou de locaux poubelles adaptés à l'importance de l'opération et à une collecte sélective devra être réalisé dans tous les collectifs, lotissements, hôtels-restaurants et commerces.

### **IV - E.D.F. - P. et T. et Télé-distribution**

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux E.D.F., P. et T. et Télé-distribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 lots à créer, il sera exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées).

En secteurs UAa et UAb, les surplombs (saillies de balcons, bow window...) pourront déborder de l'alignement, sous réserve de respecter le règlement de voirie en vigueur et de faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès des services compétents.

– En secteur UAa,

Les constructions en retrait peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre esthétique lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment et dont il convient de respecter l'ordonnance.

– En secteur UAb,

La continuité en limite d'emprise de voie doit être réalisée par une des façades ou un des pignons d'une construction principale. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie soit réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en maçonnerie de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elle prolonge, d'une hauteur maximum de 1 m 50.

– En secteur UAf, les constructions doivent être implantées sur les alignements portés au plan, lorsqu'ils existent, et sous les réserves fixées à l'article UA 10.

Pour les parcelles et les sections J, K et L ne comportant pas d'indications d'alignement, les règles applicables sont celles du secteur UAa.

– En secteurs UAa, UAb et UAf,

Les constructions au-delà de la bande des 15 m, sont autorisées si elles font parties d'un projet d'ensemble prévoyant des constructions dans la bande des 15 m, ou si elles sont réalisées derrière des constructions préexistantes dans la bande des 15 m, ceci de façon à assurer la continuité du bâti le long de la voie, tout en permettant l'utilisation des fonds de parcelles dans le respect des autres règles du présent chapitre.

**En tous secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages spécifiques visés à l'article 11 du titre I : dispositions générales.**

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

**En bordure des voies ou dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des voies**, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, en secteurs UAa et UAb, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites latérales. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite latérale, une marge d'isolement sera de 3,00 m minimum. Cette disposition s'applique également aux autres limites.

**Au-delà d'une bande de 15 m**, comptés à partir de l'alignement limite de toutes les voies publiques ou privées ou des emprises publiques (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), la ou les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur sur la limite séparative au faîtage ou à l'égout de toiture ne dépasse pas 3 m et dont la pente est comprise entre 20 et 45°, ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

**Dans le secteur UAf**, les constructions doivent s'implanter suivant les indications figurant au plan, lorsqu'elles existent. Lorsqu'elles n'existent pas, les règles applicables sont celles du secteur UAa.

**En tous secteurs**, il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages spécifiques visés à l'article 11 du titre I : dispositions générales.



## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance à respecter entre constructions sur une une même propriété n'est imposé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente) admises en application de l'article UA 11 :

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
UAa	9 m	15 m	12 m
UAb	4 m	8 m	Néant
Uaf	Pour les sections A à J, voir les indications figurant au plan masse ; les hauteurs indiquées s'appliquent à tout le périmètre de chaque section.		
	Les cotes NGF du sol naturel seront fournies par le pétitionnaire		
	Pour les sections K et L :		
	9 m	15 m	4 m

En secteur Uaf la hauteur des acrotères des constructions à usage d'habitation (pour les parties d'immeubles couverts par des toitures-terrasses) est limitée à 9 mètres.

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout et au faîtage avec celles des constructions voisines pour une meilleure insertion de la construction dans son environnement bâti.

- Pour toutes constructions, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,45 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas de terrain en contrebas de la voie, si la construction s'implante à la limite de l'emprise de la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée sera situé à 0,20 m maximum au-dessus de la cote moyenne du trottoir.

- En section E, les constructions édifiées en bordure du Boulevard Chanard à l'alignement imposé par le plan ne comporteront qu'un rez-de-chaussée couvert en toiture-terrasse et seront affectées à un usage commercial. Les parties de bâtiment comportant des étages seront édifiées en respectant au moins le retrait actuel, avant démolition.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti, tels que photomontages, maquettes, croquis perspectifs, etc...

1-2 Dans leurs volumes principaux, les constructions doivent avoir une ou des toitures à 2 versants inclinés de 45° sur l'horizon tale et couvertes en ardoises naturelles. Hors des volumes principaux des bâtiments ou du bâtiment, peuvent venir des volumes supplémentaires couverts ayant des pentes comprises entre 20 et 45°.

Les extensions de constructions existantes dont la pente de toiture est différente peuvent être réalisées avec cette pente d'origine.

Les annexes et garages pourront également avoir une ou des pentes comprises entre 20 et 45°.

Toutes les toitures seront en ardoises naturelles. En cas d'extension ou de rénovation de toiture existante, le matériau d'origine peut être employé sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement bâti.

1-3 Les vérandas peuvent être admises, sous réserve de s'harmoniser avec le voisinage ou de ménager des éléments de transition suffisants.

1-4 En outre, les règles spécifiques suivantes sont à respecter dans les différents secteurs :

a) - Dans les secteurs UAa (centre ville, Port Maria et Port Haliguen)

Des adaptations à l'article UA 11 § 1-2 peuvent être admises, en faveur de toiture-terrasse couvrant des bâtiments commerciaux ou annexes ne comportant qu'un seul niveau, ainsi que des équipements publics au regard des possibilités d'insertion dans l'environnement bâti, ou exceptionnellement en faveur de toitures dites à « la Mansart », au voisinage immédiat de telles toitures. L'éclairage des locaux sous combles devra s'effectuer par des lucarnes de proportions verticales n'occupant pas plus de 40 % de la longueur de la façade. Sont également autorisés, les châssis vitrés situés dans le plan du versant de toiture.

b) - Dans les secteurs UAb (villages)

Les faîtages seront, soit en lignolet, soit en tuiles vieilles (teintées). L'éclairage des locaux, sous combles peut s'effectuer au moyen de lucarnes de faibles dimensions du type « Quiberonnaise », à l'aplomb de la façade, avec pignon en maçonnerie et joues verticales couvertes d'un clairis d'ardoises. Leur largeur cumulée ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade. Sont également autorisés, les châssis vitrés situés dans le plan du versant de toiture. Les ouvertures en défoncé, les « chiens assis » et outeaux sont interdits.

Les façades doivent être constituées, pour leurs parties pleines de maçonnerie de granit apparent ou de maçonnerie enduite au mortier lissé ou d'enduit teinté, de ton pierre ou peint en blanc cassé.

c) - Dans le secteur UAf

Les bâtiments commerciaux ou annexes ne comportant qu'un seul niveau, ainsi que les équipements publics peuvent être couverts d'une toiture-terrasse sous réserve des possibilités d'insertion dans l'environnement bâti.

La largeur des balcons ne pourra dépasser 1,80 m. Au-delà de l'alignement imposé côté mer, il pourra être autorisé un débordement des balcons. Il ne sera pas admis de surplomb du domaine public.

d) - Dans les secteurs UAa et UAf

L'ensemble des élévations de constructions d'immeubles collectifs supérieurs à 2 logements y compris les garages et annexes (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit :

- soit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

Exemple	façades, pignons	80 m <sup>2</sup>	
	ouvertures	<u>- 30 m<sup>2</sup></u>	
	murs restants	50 m <sup>2</sup>	⇒ moellons du pays = 10 m <sup>2</sup> minimum

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne.

- soit présenter l'entourage des ouvertures, les angles des murs, les corniches en pierre de taille.

Les lignes de faîtage parallèles et perpendiculaires sont autorisées sur un même bâtiment.

Les constructions à usage de logement peuvent comporter des toitures-terrasses dans la limite de 15 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment à construire sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Dans ces secteurs, le zinc de teinte ton ardoise peut être autorisé pour certains éléments de toiture à faible pente tels que lucarnes, liaisons architecturales, ...

**2 - Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :**

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton sont interdites. Certaines clôtures dites décoratives, notamment en béton moulé, peuvent être autorisées suivant leur aspect.

Le long de la « promenade » prévue sur la côte Est, seules les clôtures construites en pierre sèche d'une hauteur de 0,80 m, ou des talus, ou des haies végétales, sont admises.

- En limite du domaine public :
  - en secteur UAa : le cas échéant, les clôtures seront en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 m,
  - en secteur UAb : cf. article UA6
  - en secteur UAf : clôtures en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1 m.
- En limites séparatives, dans les secteurs UAa, UAb et UAf.
  - murs bahuts d'une hauteur minimale de 0,60 m et maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent, ou réalisées en moellons du pays.
  - haies végétales - La combinaison mur - haie végétale ne devra pas excéder une hauteur totale de 2 m,
  - clôtures bois ou brande dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
  - grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les emplacements nécessaires au stationnement de véhicules devront être aménagés sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 300 mètres de celui devant recevoir ladite opération. Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront nécessaires à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

Dans tous les cas, le bénéficiaire du permis de construire devra justifier lors de la demande de permis de construire et de la déclaration d'achèvement des travaux, de la réalisation des emplacements de stationnement prévus.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs UAa, UAb et UAf, sections E à L, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

En secteur UAf, sections A, B, C, D, le COS est fixé à 180 %.

## **ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

- En secteurs UAa, UAb et UAf, sections E à L, sans objet.

- Secteur UAf, sections A, B, C et D, un dépassement du coefficient d'occupation du sol peut être autorisé ou imposé par l'autorité compétente conformément aux articles L 123-1 et L 332-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des règles édictées à la section II du présent chapitre.

Le dépassement dudit COS ne pourra toutefois excéder 20 % des possibilités maximales prévues à l'article UA 14. Il sera alors fait application des dispositions des articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

Les motifs d'urbanisme ou d'architecture permettant d'autoriser un tel dépassement sont les suivants :

- a) la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes pour les terrains d'angle ainsi que pour les terrains bordés par plusieurs voies,
- b) la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent au droit de la voie publique par adossement à des murs pignons existants, sans que les adossements ne puissent en hauteur et en profondeur excéder l'importance du bâtiment voisin,

- c) l'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants,
- d) la réalisation ou l'amélioration d'équipements publics ou privés à caractère social, sanitaire, d'enseignement, de culte, culturel, de commerces et de services, ainsi que les bâtiments destinés à des services publics.

