

**TITRE II :**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone urbaine couvre le vieux bourg ou un habitat dense s'est développé en ordre continue à l'abri de l'ancien rempart médiéval. Cette zone constitue le cœur du patrimoine architectural et urbain de Faverney. Elle correspond à la zone 1 de la ZPPAUP.

Cette zone urbaine, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone comporte un secteur UAI déjà construit soumis aux risques d'inondations.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### Rappels :

1. - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. - Les permis de construire et les demandes d'autorisation de travaux déposés dans la zone sont soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en vue de la mise en oeuvre de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme.
4. - La publicité est interdite dans la zone UA (article L.581-8 du Code de l'Environnement).

---

#### **Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,

8 - les carrières,

9 - les installations classées soumises à autorisation,

10 - les affouillements, exhaussements du sol ainsi que toutes les constructions nouvelles dans le secteur UAi. Néanmoins les annexes, aménagements et extensions mesurées des constructions existantes sont autorisés dans le secteur UAi.

---

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>,
4. - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
5. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
6. - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UA3 - Accès et voirie**

---

1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

---

**Article UA4 - Desserte par les réseaux**

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

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

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales prévu à cet effet lorsqu'il existe et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Electricité, téléphone

Les lignes seront installées en souterrain ou au niveau des corniches des immeubles (câbles dissimulés), à l'occasion de rééquipements.

Les compteurs électriques seront installés de préférence au sein des édifices sinon ils seront incorporés dans les maçonneries et dissimulés par une porte en bois peint ou d'aspect similaire.

---

**Article UA5 - Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

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


---

Les constructions neuves doivent être implantées à l'alignement des voies. Toutefois dans les rues Catinat, des Ruaux, Cuviey, Druhais dans sa partie Sud, un recul par rapport à l'alignement est admis, sous réserve du marquage de celui-ci par un muret.

---

**Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**


---

1 - Façades sur rues

Les constructions doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour certaines parcelles dont le linéaire sur rue est supérieur ou égal à 12 m, un vide est admis dans la composition de la façade, sous réserve de la délimitation stricte du domaine public.

2 - Autres limites

La construction est autorisée en limite séparative, sur une hauteur telle que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, soit vue sous un angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les autres constructions, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $H/2 = L$ ).

Sur les terrains riverains de la Lanterne, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 4,00 m par rapport à la rive.

---

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


---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UA9 - Emprise au sol**


---

Il n'est pas fixé de CES.

---

**Article UA10 - Hauteur des constructions**


---

- Nombre de niveaux

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, sera au minimum de R + 1, au maximum R + 2, non compris les combles aménagés.

- Hauteur des façades

La hauteur des façades, mesurée à l'égout du toit, sera comprise entre la hauteur des immeubles mitoyens, sous réserve que ceux-ci respectent le nombre de niveaux.

### - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'intégrer au profil des toitures environnantes, sans créer de désordre dans le rythme de celles-ci.

---

## **Article UA11 - Aspect extérieur**

---

Dans tous les cas, se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

### TOITURES

#### - Règles générales

Les toitures seront à 2 pans, le faitage sensiblement parallèle à la façade sur rue. La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 45°, en se rapprochant de celle des toitures environnantes si celles-ci respectent le présent article;

#### - Cas particuliers

Aux angles des rues, la toiture peut se retourner sur un arêtier. Dans le cas de constructions isolées ou dont la composition présente plusieurs corps de bâtiment ou des ouvrages particuliers on pourra admettre des volumes de toiture différenciés ou des toitures à 4 pans.

#### - Rénovation

Dans le cas de rénovation d'un immeuble comportant des toitures aux volumes ou à la pente particulière, il pourra être admis voir imposé une reconstruction à l'identique.

### MATERIAUX

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates (70/m<sup>2</sup>) en terre cuite naturelle. Les autres matériaux sont interdits sauf l'ardoise dans les cas de rénovation où elle fait partie de la composition d'origine.

On peut utiliser, dans la mesure du possible, de la tuile de récupération panachée avec de la tuile neuve. La nuance générale de la toiture sera unie, du brun foncé au roux, la teinte rouge orangée étant exclue.

### FACADES

#### - Composition

Pour la rénovation comme pour la construction neuve, on respectera la composition des façades existantes.

En construction neuve, on pourra s'inspirer du rythme et des hiérarchies des percements des constructions existantes. Les proportions verticales sont respectées sauf dans le cas de baies au dernier niveau de hauteur réduite.

En rénovation, on respectera ou on rétablira les dispositions d'origine dans la mesure du possible. Lorsque les façades ne présentent pas une ordonnance architecturale à respecter, le percement d'ouvertures nouvelles pourra être exceptionnellement autorisé, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'ensemble existant.

Les grands percements (entrepôts, garages) qui ne s'intégreront pas dans la composition des façades seront interdits, ceux existants qui dénaturent cette composition seront supprimés et remplacés par des baies de plus faible dimension.

#### - Cas particulier des devantures

Les devantures doivent respecter l'ordonnement de façades existantes, et la trame bâtie.

Les devantures en applique sont interdites sauf les devantures en bois fin XIXème, début XXème qui seront restaurées à l'identique et peintes si elles présentent des qualités d'aspect et de conservation intéressante.

#### - Balcons et loggias

En saillie ou non sur la rue, les balcons et loggias ne seront admis que dans la mesure où ils participent à la composition d'ensemble de la construction, et ne dénotent pas dans l'ensemble bâti.

#### - Fermetures

Elles seront, de préférence, constituées de volets battants en bois pleins ou à claire-voie à lames horizontales, peints.

Les persiennes en tableau pourront être admises à condition qu'elles soient peintes de la même teinte que les menuiseries.

Les volets roulants extérieurs, à caisson apparent dits "rénovation" sont interdits.

#### - Menuiseries

Les menuiseries d'origine, sont à conserver et à remettre en état ou à remplacer à l'identique. L'utilisation du bois est obligatoire.

En construction neuve, on s'attachera à subdiviser les baies, en se rapprochant des modèles existants.

En rénovation, on maintiendra la division interne des baies. Dans le cas de menuiseries disparates, on cherchera à généraliser dans la façade le modèle ancien dominant le plus en rapport avec la date de construction de l'immeuble

Les menuiseries bois devront être peintes.

### MATERIAUX ET COULEURS

#### *Intervention sur l'existant et construction neuve.*

Les parements en pierre appareillée seront nettoyés, et restaurés avec une pierre de même aspect si nécessaire.

Les maçonneries de moellons, notamment en pignon, seront obligatoirement enduites, on pourra cependant laisser affleurer certaines pierres.

#### - Enduits

Ils seront traités de manière à valoriser la composition des façades.

Ils seront exécutés traditionnellement et composés de chaux et de sable de la région additionné ou non de colorants en faible dose, de teinte uniforme de bas en haut du parement. Les enduits à base de ciment sont interdits.

Dans tous les cas de travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions (ravalement, mise en peinture), les références précises des teintes seront fournies à l'appui de la demande d'autorisation, et seront choisis dans le nuancier déposé en Mairie.

- Menuiseries

Portes, fenêtres et volets extérieurs seront peints de couleur claire.

Seule certaines portes de grandes dimensions (portes cochères ou de grange) pourront être laissées brutes ou traitées avec un produit protecteur incolore ou très fortement teinté c'est-à-dire brun foncé. Les vernis sont interdits.

Les références précises des teintes seront fournies à l'appui de toute demande d'autorisation, et seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

**Article UA12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les établissements commerciaux, hôteliers ou de restauration, les stationnements devront être adaptés en fonction de l'importance des besoins en matière de réception du public.

**Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être exclusivement plantés d'essences locales à petit et moyen développement et en particulier les fruitiers. Dans les haies comme dans les plantations isolées, la population des résineux ne devra pas dépasser 20%.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de COS.