

## CHAPITRE I – ZONE UA

«La zone **UA** recouvre le noyau ancien de l'agglomération. Elle est affectée principalement à l'habitat et comprend aussi des activités, équipements publics et services à la population...» **(Extrait du rapport de présentation)**.

### **Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- I.1.** Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessités par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, la création d'étangs.
- I.4.** Les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- I.5.** Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

### **Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1.** L'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions et installations à usage d'activités économiques existantes sont admis s'ils n'aggravent pas les risques ou les nuisances pour le voisinage.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3.** L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.3., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.

## **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une place de retournement de dimension suffisante pour permettre notamment aux véhicules de collecte des déchets ménagers, d'effectuer aisément un demi-tour ; elles ne doivent pas excéder 100 mètres de long.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'épuration individuel ou semi-collectif conforme aux dispositions en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

#### 4.3. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de télécommunication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

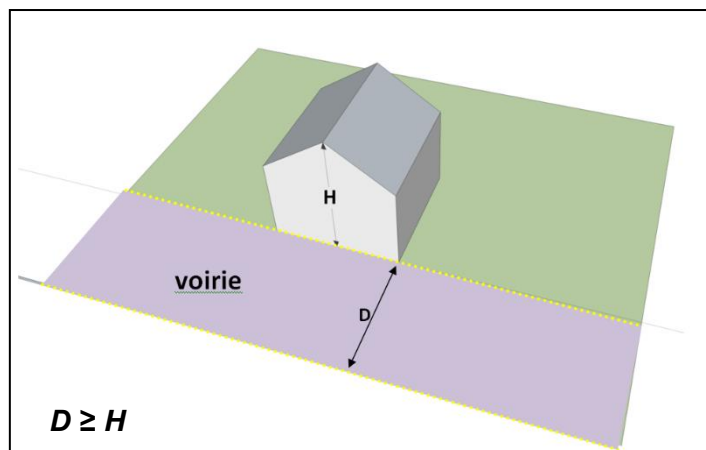
#### Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

#### Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes au public :

- 6.1. Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, la reconstruction des bâtiments existants est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine.

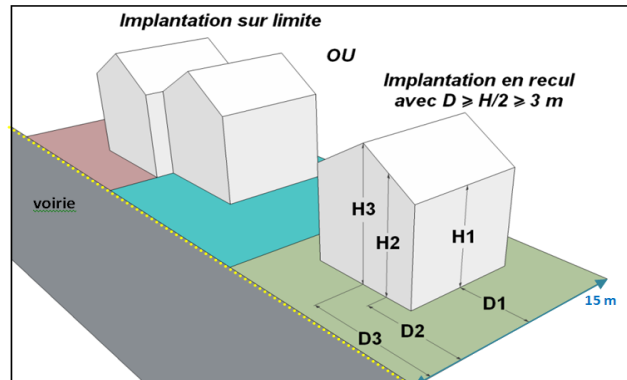


*Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.*

- 6.2. Le long des sections de rue indiquées sous « alignement obligatoire» (Grand-Rue) aux plans de zonage, les constructions sur rue doivent être implantées à l'alignement des voies. Toutefois, cette implantation n'est pas obligatoire pour l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'alignement.
- 6.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF,...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait
- 6.4. Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la berge des cours d'eau.

## Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies, la construction à réaliser doit être implantée, soit sur limite séparative, soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les différentes illustrations graphiques intégrées au règlement ne sont présentées qu'à titre indicatif et ne présentent pas une portée réglementaire. Elles sont destinées à faciliter la compréhension des différentes dispositions écrites définies dans le cadre des articles du règlement. Tous les cas de figures possibles générés par les dispositions réglementaires correspondantes ne sont pas forcément représentés graphiquement.

- 7.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement :

7.2.1. la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $H/2$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

7.2.2. Toutefois des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur totale en tout point de la construction n'excède pas 4 mètres et si leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
- si elles s'adosent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- s'il s'agit de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux différentes propriétés.

7.3. S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre, afin de permettre l'entretien des façades.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.

- 7.5.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général (EDF...), ainsi que les piscines, carports et abris de jardin, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- lorsque la superficie du terrain ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 10 ans ;
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant dans les mêmes volumes.
- pour les bâtiments publics.

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage, par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- pour les bâtiments publics.

#### **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1. Bâtiments**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les constructions principales. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site, les constructions avoisinantes et l'environnement naturel ; les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **11.2. Toitures**

Sauf pour les toits plats, les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite.

Les capteurs solaires peuvent être intégrés à la toiture.

La pente des toitures des bâtiments d'habitation ne doit pas être inférieure à 40°. Les toits plats sont cependant autorisés, sauf pour les constructions implantées directement le long des sections de rue indiquées sous « alignement obligatoire » (Grand-Rue) aux plans de zonage.

Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 40 m<sup>2</sup> ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

La rénovation des toitures des bâtiments habitation ou annexe existants pourra être néanmoins autorisée malgré que la pente soit inférieure à 40°.

La nature, la couleur et la pente des toitures ne sont pas réglementés s'agissant de bâtiments publics.

## **11.3. Clôtures**

Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Cette règle peut être adaptée pour des raisons liées à la topographie, la sécurité, la salubrité ou aux nuisances.

- 11.4.** Dans le cas des exhaussements du sol autorisés dans la zone, le profil général du terrain ne pourra pas être modifié notamment par un apport de matériaux extérieurs. Le remblaiement du terrain naturel est interdit à moins de 3 mètres de toute limite de propriété.

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe n° I.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** Au moins une place de stationnement par logement devra être aménagée de façon à être directement et aisément accessible depuis la voie publique.
- 12.3.** Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,30 x 5,00 m ; lorsqu'elles sont regroupées en aires de stationnements, des espaces suffisants doivent être réservés en plus pour permettre une accessibilité aisée de chacune des places.

**Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS, ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers, doivent être plantés.
- 13.2.** Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en évitant les plantes allergènes.

**Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.