

## **CHAPITRE I – ZONE UA**

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

- 1.1. Les établissements industriels et les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des établissements artisanaux ou agricoles, comportant ou non des installations classées, s'il doit en résulter une augmentation des nuisances pour le voisinage.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage recevant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 caravanes ou tentes à la fois ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
  - les dépôts ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

- 2.1. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 14 sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation.
- 2.2. Les démolitions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

- 2.3. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain le terrain d'opération.

### **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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination.

Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "informations générales".

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'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'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. Electricité**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique du réseau d'électricité le permettent, les raccordements seront réalisés en sous-terrain.

## **4.3. Assainissement**

### **4.3.1. 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

### **4.3.2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain ; le raccordement des conduites d'eaux pluviales dans le regard de branchement des eaux usées est interdit.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble déboureur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

### **4.3.3. Eaux de drainage**

Le raccordement des eaux de drainage n'est pas autorisé dans le branchement des eaux usées.

## **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

- 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 de bâtiments sur l'emprise existante est autorisée dans la limite de la hauteur d'origine.
- 6.2. Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous «Alignement obligatoire» :
- 6.2.1 les constructions principales doivent être implantées sur l'alignement obligatoire indiqué, ou s'il existe, à l'alignement de voie approuvé, de manière à ce que la moitié au moins de la limite du terrain concernée par cet alignement soit surbâtie (*par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc..*) ;
- 6.2.2. d'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :
- si d'une part, la largeur de façade du terrain donnant sur la rue est inférieure à 6 mètres ;
  - ou si la longueur cumulée des façades des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale à la moitié de la longueur du côté du terrain concerné par cet alignement ;
  - ou pour des constructions légères à usage d'abris ;
  - ou pour l'extension de constructions existantes.

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

- 7.1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives latérales des parcelles ou implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit 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. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :
- 7.2.1. les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit 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.** des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :
- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite séparative, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
  - ou si elles s'adossent à des constructions existant sur le fonds voisin, sans en excéder ni la hauteur ni la longueur sur limite.
- 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.
- 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

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à usage d'habitation au point le plus proche d'une autre construction à usage d'habitation, 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 80 % de la superficie du terrain.

Toutefois, ce coefficient d'emprise peut être dépassé :

- en cas de reconstruction dans les 5 ans après le sinistre ou la démolition, dans les limites de l'emprise au sol existante ;
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité ;
- lorsque le terrain d'emprise de la construction ne dépasse pas 350 m<sup>2</sup>, et que ce terrain n'est pas issu d'une division parcellaire depuis moins de 20 ans.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à l'égout du toit et à 12,50 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.
- 10.3.** Lorsqu'il existe un sous-sol, le niveau supérieur du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,70 mètre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction ; cette hauteur peut être modulée en fonction du niveau du toit de la nappe phréatique.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.3. Remblais**

Les remblais ne sont autorisés que sur un tiers du périmètre des constructions à usage d'habitation et doivent être traités en terrasses, soutenues par des murets, pour éviter l'effet de "taupinière".

## 11.4. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'activités doivent être de teinte rouge terre cuite à brun.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 40°.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être constituées de charpentes à deux pans dont la pente ne pourra être inférieure à 17°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 30 mètres carrés d'emprise ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

## 11.5. Clôtures

11.5.1. Les clôtures sur rue ou sur limites séparatives doivent être de conception simple et constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres ;
- soit de grilles, grillages ou palissades surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres sur rue et 2,00 mètres sur limites séparatives.

11.5.2. Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage sous «*Alignement obligatoire*», les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur plein enduit ou en pierre du pays laissée apparente, d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,00 mètres.

11.5.3. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération d'ensemble à vocation d'habitat (notamment sous la forme d'un lotissement ou d'une A.F.U.), ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitation comportant au moins 2 logements, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au moins 2 aires de stationnement par logement, dont au moins 1 aire par logement, non close et directement accessible depuis la voie publique.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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.

## **Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des règles définies aux articles UA 3 à UA 13 ci-dessus.



