

# **CHAPITRE 1 - ZONE UA**

## **Caractère de la zone**

La zone UA correspond au centre-village de Combrimont. Ce secteur présente à la fois un caractère compact (aux limites bien définies) et aéré (caractère campagnard verdoyant). Les constructions sont le plus souvent édifiées en retrait par rapport à l'alignement de la voie. Elles sont implantées pignon ou façade sur rue. Cette zone, à vocation essentiellement résidentielle, regroupe la plus grande partie du patrimoine architectural.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti constituent un objectif pour la zone UA.

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

### **UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Oeuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.7 Toute construction et toute clôture fixe à moins de 4 mètres de distance du haut de la berge d'un cours d'eau.

1.8 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- 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 liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.10 La création et l'extension d'étangs.

**UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.3 Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UA 11.4.

2.5 Les aires de stockage de bois sont admises.

2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

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

### **UA 3 : Accès et voirie**

#### **3.1 Accès :**

3.1.1 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.

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

### **UA 4 : Desserte par les réseaux**

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.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

## **UA 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

## **UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point qui en est le plus rapproché sur l'axe de la voie soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les restructurations de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ne doivent pas aggraver la non conformité.

## **UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées 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 entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Le principe d'implantation est également soumis à l'article R 111-18 du code de l'urbanisme.
- 7.2 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles – sans que pour une même propriété plus de la moitié de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions – sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ,
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
  - ou qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent P.L.U., sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.

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

### **UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.
- Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

### **UA 9 : Emprise au sol**

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.
- 9.2 Cependant, le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- lorsque la parcelle supporte des constructions à usage d'activités ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit ; dans ce cas, l'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 50 % de la superficie du terrain ;
  - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

Les restructurations de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ne doivent pas aggraver la non conformité.

## **UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

## **UA 11 : Aspect extérieur**

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux, du site 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 :

11.2.1 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,

11.2.2 Les façades des constructions neuves ne peuvent être revêtues de bois que sur au maximum 50 % de leur surface, et ce dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale

- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

#### 11.4 Clôtures sur rue:

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Le choix des matériaux doit privilégier le caractère rural du village et éviter les connotations urbaines et péri-urbaines.

11.4.2 Les clôtures seront constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 20 centimètres par rapport au niveau du sol naturel (hors remblai). L'ensemble ne doit pas excéder 1,30 mètre.

11.4.3 Les mode de traitement des limites séparatives privilégiant au maximum l'ouverture des espaces sont préconisés, notamment pour l'aménagement des usoirs.

11.4.4 Le long des ruisseaux le maintien d'un caractère d'espace ouvert est préconisé et le traitement de la limite séparative doit respecter le mieux possible le caractère naturel des cours d'eau.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

## **UA 12 : Stationnement**

- 12.1 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.

- 12.2 Dans toute opération d'ensemble à vocation d'habitat ainsi que pour tout immeuble ou groupe d'habitations comportant au moins deux logements, il devra être réalisé en dehors des emprises publiques au moins UNE aire de stationnement non close et directement accessible depuis la voie publique pour DEUX logements (ou deux lots).
- Les aires de stationnement ainsi réalisées ne doivent pas être comptées parmi celles visées au paragraphe 12.1.
- 12.3 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.
- 12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ***UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés***

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ***UB 14 : Coefficient d'occupation du sol***

Néant