

## CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

« La zone UA recouvre le village ancien de Westhalten. Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son tissu dense et des volumes bâtis importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation, d'activités et de services publics»

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

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
  - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
  - l'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière, la création d'étangs.
- 1.3. La destruction totale ou partielle d'éléments du patrimoine à protéger et à conserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, localisés sur le plan de zonage.

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

- 2.1. La création de nouveaux établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement est autorisée s'ils répondent aux besoins des habitants de la zone et sont compatibles avec un voisinage d'habitat.
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement est admise s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances incompatible avec le voisinage d'habitat.
- 2.3. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.4. L'extension des bâtiments agricoles existants est possible dans la zone s'il n'en résulte pas une aggravation des risques ou nuisances pour l'environnement urbain.

### **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 voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale 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 dans les conditions définies 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 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.

#### **4.2 Electricité et télécommunications**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la nature du sol, à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communications numériques et de télédiffusion, les raccordements et branchements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3 Assainissement**

##### ***Eaux usées***

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

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

##### ***Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

En cas de réhabilitation ou de construction d'immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, des lignes de communications électroniques à très haut débit doivent être prévues pour chaque logement ou local professionnel.

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

- 6.1** Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.
- 6.2** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées soit sur l'alignement des voies, soit dans une bande de 4 mètres maximum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3** En cas de démolition d'un bâtiment implanté dans un alignement de façades, l'ordre continu de l'aspect de la rue doit être assuré par la conservation ou l'édification d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres, percé ou non d'un porche.
- 6.4** Les dispositions des paragraphes 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux bâtiments édifiés à l'arrière ou en continuité d'un bâtiment existant répondant aux conditions visées aux paragraphes précédents;
  - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie;
  - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles qui précèdent ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
  - aux constructions à usage de remise, garage ou abri pour animaux d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres.

Dans ces cas, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiés en recul de la voie.

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

- 7.1 Cas général :** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2 Le long des rues ou sections de rues où les constructions sont édifiées en ordre continu,** la construction d'une limite latérale à l'autre des parcelles est obligatoire en bordure de voie.  
Sur les parcelles d'une largeur sur voie excédant celle des constructions, cet ordre continu peut être respecté par l'édification d'un mur plein d'une hauteur minimale de deux mètres, percé ou non d'un porche.
- 7.3** La construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions suivantes :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur limite séparative sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment voisin ;
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
  - lorsque la construction à édifier ne dépasse pas 4 mètres de hauteur sur limite et 10 mètres de longueur sur une limite ou 20 mètres sur deux côtés consécutifs.
- 7.4** En cas d'existence d'un "Schlupf" entre deux propriétés, celui-ci devra être maintenu en cas de réhabilitation, reconstruction ou extension linéaire des bâtiments existants nonobstant les règles des paragraphes 7.1, 7.2 et 7.3.
- 7.5** Les paragraphes précédents ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec lesdites règles ;
  - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
  - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).
  - aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur celle-ci.
- 7.6** D'autres implantations que celles prévues aux paragraphes 7.2 et 7.3 sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leur disposition aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

Néant.

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

- 10.1** La hauteur maximale au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 13 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.2** La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions de toute nature est limitée à 8 mètres mesurés au droit du bâtiment à partir du point le plus bas du niveau de la chaussée de la voie lui donnant accès.
- 10.3** En cas de réhabilitation, de reconstruction à l'identique ou d'extension linéaire mesurée d'un bâtiment dépassant les normes édictées aux paragraphes 10.1 et 10.2, ces travaux pourront être réalisés à condition qu'il n'en résulte pas une atteinte à la qualité du paysage urbain et que les servitudes initiales ne soient pas aggravées.
- 10.4** En outre, nonobstant les règles qui précèdent, les bâtiments et ouvrages d'intérêt public ainsi que les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

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

### **11.1 Dispositions générales**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes) ne doivent pas altérer le caractère local des sites et des paysages urbains environnants, notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour leur aspect,
- les couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures,
- l'adaptation au sol.



## 11.2 Dispositions particulières

### Couvertures :

Les couvertures doivent être conformes au bâti traditionnel en terme de pente, de format et de teinte. La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

### Corps principal des constructions à usage d'habitation :

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 55°.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

### Annexes, éléments d'accompagnement et extensions :

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les bâtiments et ouvrages d'intérêt public, pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

### Façades :

Afin de maintenir l'homogénéité du centre ancien, en terme de couleur de façades, sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

### Capteurs solaires :

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Il convient de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public doivent conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires doivent être conçus comme un élément d'architecture à part entière".

### Isolation thermique par l'extérieur :

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois, dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baies, appuis de fenêtres, corniches, débords de toiture....

Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, d'appuis de fenêtres, prolongement de la toiture...).

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

- 12.1. Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Chaque emplacement de stationnement exigé doit comporter les dimensions minimales suivantes : 2,50 mètres en largeur et 5 mètres en longueur.
- 12.2. Pour les bâtiments à usage d'habitation, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup>

de surface de plancher des logements. En outre, pour les immeubles collectifs, l'accès par l'extérieur aux garages devra être réalisé à partir du niveau naturel du terrain, sans aménagement de rampe.

**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**

Néant.

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

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.