

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractères de la zone

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune. Son affectation dominante est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal et les activités, sous réserve d'être compatibles avec l'entourage d'habitations.

Il est souhaité que la typo-morphologie existante du tissu bâti soit préservée.

La zone UA possède trois secteurs de zones :

- UA1 : ancien village intra-muros ainsi que son extension Sud ;
- UA2 : tissu bâti plus hétérogène ;
- UA3 : secteur qui englobe des bâtiments remarquables et des espaces remarquables identifiés et protégés au titre de l'article L123.1,7° du code de l'urbanisme ou au titre des monuments historiques. Les travaux sont autorisés sous condition.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs UA1 et UA2

1. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances.
2. Les constructions à usage de bureau, à caractère commercial et de service.
3. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2UA ci-après.
4. Les travaux à effectuer dans les installations existantes à condition de ne pas entraîner de modification des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Dans le secteur UA3

6. Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UA1 sous réserve qu'elles se limitent à des travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments existants qui sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
7. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article 2 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone

1. Toute installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants ou prévus au P.O.S. ou pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanes,
6. les parcs résidentiels de loisirs dans les secteurs UA1 et UA2 exclusivement,
7. Le stationnement des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Accès

Dans toute la zone :

- 1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 1.2. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.5. Les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Dans toute la zone

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

2.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent desservir plus de 20 logements et leur longueur maximale ne peut excéder 100 mètres, y compris la place de retournement.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

Dans toute la zone

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage public

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

I. Cas des emprises publiques de circulation

1. Dispositions générales

Dans les secteurs UA1 et UA2

- 1.1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2 En cas de constructions existantes implantées en recul, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes.
- 1.3 En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Dans le secteur UA3

- 1.4 Les constructions ou installations nouvelles devront être implantées dans le respect des compositions architecturales existantes.

2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA2

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1. Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
- 2.2. Lorsqu'il existe déjà une construction dont les dimensions et les caractéristiques sont suffisantes pour assurer un effet d'alignement des façades sur rue. Dans ce cas, les nouvelles constructions pourront être édifiées à l'arrière de cette ligne de constructions existantes ;

- 2.3. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, aux constructions et installations de faible emprise n'excédant pas 2,50 mètres à la gouttière qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1,50 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.4. Aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 2.5. Aux constructions édifiées à l'angle de deux ou plusieurs voies : l'implantation selon les règles fixées au § 1.1 ci-dessus ne s'applique que par rapport à l'une des voies.

II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III. Cas des cours d'eau

1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges du Dachsteinerbaechel.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne concernent pas :

- les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- les constructions et installations publiques destinées à la valorisation du cours d'eau (lavoir,...).

Article 7 UA -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UAI

1 Dispositions générales

- 1.1. Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou en léger retrait de la limite à une distance comprise entre 0,40 et 1,00 mètres.
- 1.2. En cas de constructions non accolées situés sur deux fonds voisins, une distance de 0,80 mètres minimum devra être assurée entre les façades situées en vis à vis desdites constructions.
- 1.3. Pour les limites séparatives le long desquelles la construction n'est pas implantée en limite ou en léger retrait, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

- 2.1. L'implantation en limite séparative ou en léger retrait n'est pas imposée dans les cas suivants :
 - 2.1.1 Lorsque le linéaire de façade sur rue du terrain excède 30 mètres ;
 - 2.1.2. En cas d'extension d'un bâtiment existant.
- 2.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles définies aux dispositions générales, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

La reconstruction d'une telle construction détruite après sinistre est admise aux mêmes conditions.

Dans les secteurs UA2 et UA3:

1. Dispositions générales

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite séparative ou ne soit implanté en léger retrait de la limite à une distance comprise entre 0,40 et 1,00 mètres, 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles définies aux dispositions générales, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

La reconstruction d'une telle construction détruite après sinistre est admise aux mêmes conditions.

Article 8 UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans toute la zone :

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Dans le secteur UA1 :

2. Les constructions devront être implantées les unes par rapport aux autres conformément à la typologie locale.
 - 2.1 Les bâtiments doivent s'organiser autour d'une cour, conformément à la tradition locale, sauf si l'exiguïté de la parcelle ne le permet pas,
 - 2.2. Le faitage sera soit parallèle, soit perpendiculaire aux limites séparatives ou à la voie.

Article 9 UA - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UA - Hauteur des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1 Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...
- 1.2 Toute construction nouvelle doit satisfaire à ces deux règles de hauteur :
 - hauteur maximale à l'égout principal de la toiture,
 - hauteur maximale au faîtage.
- 1.3 Ces hauteurs sont mesurées verticalement du niveau fini de la voie de desserte au droit de l'accès.

2. Dispositions générales

Dans les secteurs UA1 et UA2

- 2.1. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :
 - 7 mètres à l'égout principal de la toiture,
 - 12 mètres au faîtage.
- 2.2. Ces hauteurs maximales peuvent être réduites à 10 mètres au faîtage et 5 mètres à la gouttière si les volumes principaux situés sur les terrains limitrophes n'excèdent pas ces hauteurs.

Dans le secteur UA3

2. Les hauteurs maximales des extensions ne peuvent excéder les hauteurs à la gouttière et au faîtage des bâtiments existants.

3. Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA2

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 3.1 à l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des bâtiments existants non conformes aux présentes règles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 3.2 à la reconstruction des bâtiments non conformes aux présentes règles à condition que le gabarit du bâtiment reconstruit n'excède pas celui du bâtiment initial et qu'il conserve la même destination.

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Dans toute la zone

1. L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UA3

2. Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123.1,7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

2. Dispositions particulières

Dans toute la zone

Architecture /typologie

1. Les portes d'accès aux garages sont interdites sur les pignons implantés le long de la voie publique.
2. La réalisation de remblais pentus est interdite. Les espaces libres devront être traités en surfaces planes.

Toitures

3. Les volumes principaux des toitures seront à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 52° dans les secteurs UA1 et UA2 exclusivement.
4. Les toitures des bâtiments à un seul niveau, d'emprise limitée, pourront n'avoir qu'un seul pan.
5. Les ouvertures aménagées dans les toitures (formes, dimensions) devront préserver la qualité des perspectives urbaines, notamment la forte présence visuelle des pans de toits en tuiles.

6. Dans le secteur UA1, l'emploi de tuiles de couleur rouge est préconisé.

Clôtures

7. Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
8. Dans un objectif de maintien de l'effet de continuité bâtie le long de la voie, des clôtures pleines pourront être imposées.

Article 12 UA - Stationnement des véhicules

Dans toute la zone

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

2. Normes de stationnement

<u>Type d'occupation du sol</u>	Nombre de places (1)
<u>Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation</u> - Par logement créé	2
<u>Pour les transformations, extensions et changements d'affectation</u> - par nouveau logement créé inférieur à 30 m ² de SHON - par nouveau logement créé supérieur ou égal à 30 m ² de SHON	1 2
<u>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</u> - par chambre d'hôtel ou en gîte - pour 10 m ² de salle de restaurant ou débit de boissons	1 1
<u>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</u> - par tranche de 33 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</u> - par tranche de 50 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u> - par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts</u> A évaluer en fonction des besoins	
<u>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</u> - par classe	1
<u>Pour les équipements exceptionnels</u> - Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. - Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.	
1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	
2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

3. Dispositions particulières

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 50 mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 50 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations

Dans toute la zone

1. Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Dans le secteur UA3

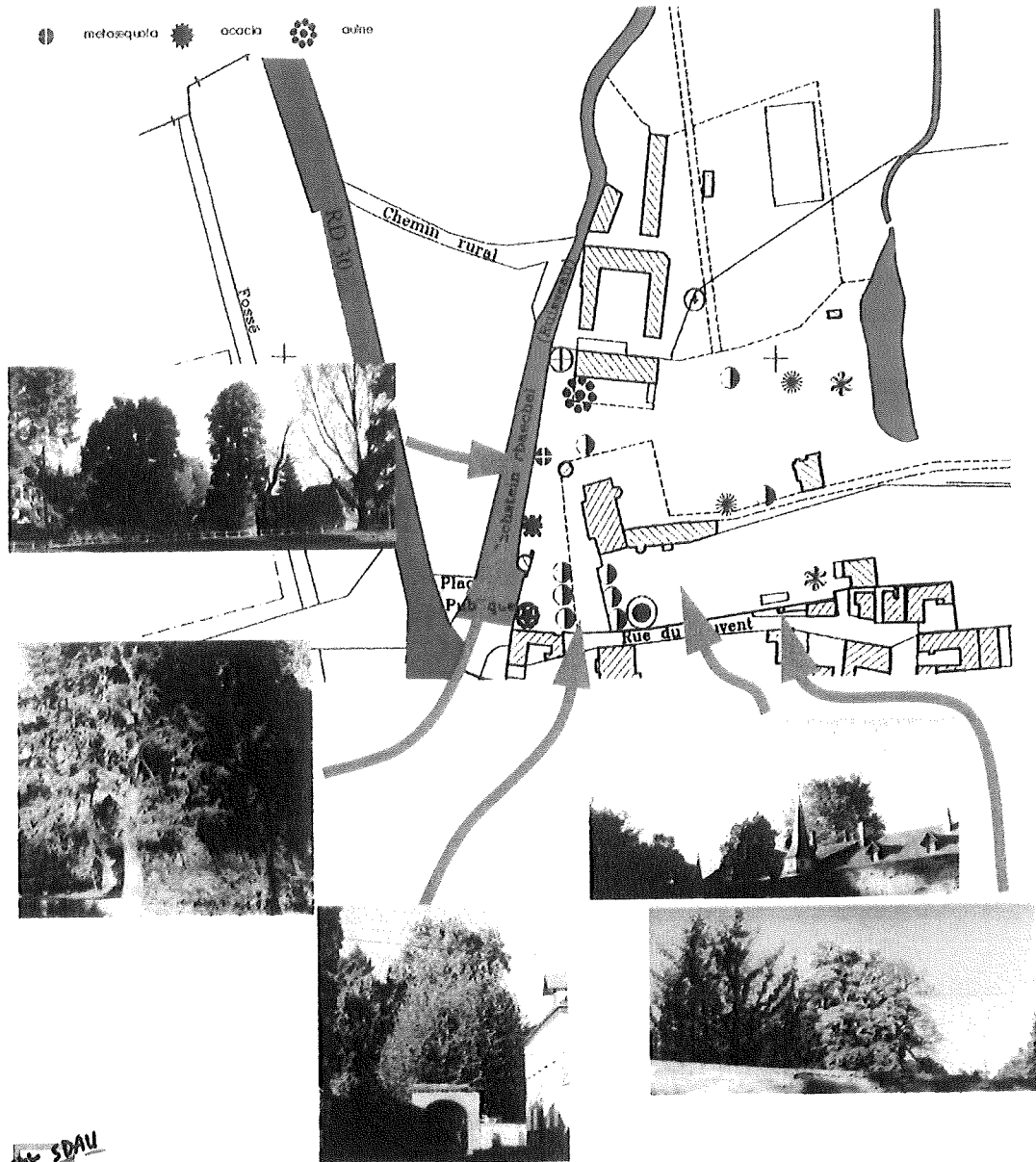
2. Les végétaux et espaces identifiés au titre de l'article L 123.1,7° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage et sur la carte ci-annexée sont à protéger.
 - a) Les jardins et cours autour des deux châteaux :
Les travaux exécutés dans ces espaces doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.
 - b) Les arbres remarquables :
Les abattages et élagages sont soumis à autorisation préalable.
Les abattages sont interdits, sauf si l'état sanitaire de l'arbre l'exige.

Les tailles doivent être douces : maintien de la silhouette du houppier et fragilisation minimale de l'état sanitaire. Les rabattages sont interdits.

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

ARBRES REMARQUABLES ENTREE OUEST

- | | | | |
|---------------|----------|------------|---------|
| ⊕ sequoia | ⊕ torus | ✱ ginkgo | ✱ pin |
| ✱ hêtre | ✱ érable | ⊙ hêtre | ✱ cèdre |
| ◐ platane | ⊙ frêne | ✱ peuplier | |
| ● marronnier | ◇ thuya | ⊙ tulipier | |
| ⊙ metasequoia | ✱ acacia | ⊙ ouïe | |



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

1. Dispositions générales

Dans les secteurs UA1 et UA2

1. Le C.O.S. est fixé 0,8

Dans le secteur UA3

2. Il n'est pas fixé de COS.

2. Dispositions particulières

Dans les secteurs UA1 et UA2

- 2.1. Un C.O.S. de 2 est fixé pour les équipements collectifs d'intérêt public.
- 2.2. La reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie pourra être autorisée lorsque cela sera nécessaire à la conservation de la morphologie urbaine.
- 2.3. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre avec une densité au plus égale à celle initialement bâtie est autorisée à condition que soit conservée l'affectation initiale.

Article 15 UA - Dépassement de C.O.S.

Dans les secteurs UA1 et UA2

1. Le dépassement du C.O.S. est autorisé pour l'agrandissement des constructions existantes lorsque celui-ci répond à un meilleur aménagement des locaux et à la mise aux normes d'habitabilité des logements.
2. Le dépassement ne peut excéder 20 % des possibilités maximales prévues à l'article 14 UA ci-dessus.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractères de la zone

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB correspond aux quartiers qui datent essentiellement de l'après guerre jusqu'à nos jours. Son affectation dominante est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal et les activités, sous réserve d'être compatibles avec la présence de quartiers d'habitations.

La densité bâtie est moins dense qu'en zone UA. Il est souhaité le maintien d'un tissu bâti aéré avec une forte proportion d'espaces verts.

La zone UB possède un secteur de zone UB1 dans lequel les hauteurs admises sont plus réduites.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs dépendances.
2. Les constructions à usage de bureau, à caractère commercial et de services, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article 2UB ci-dessous.
3. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément citées à l'article 2 UB ci-dessous.
4. Les travaux à effectuer dans les installations existantes, à condition de ne pas entraîner de modification des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.