

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond au village ancien.

Elle est divisée en trois secteurs de zones, UAa, UAb et UAj (secteur particulier de jardins).

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

Article 1 UA - Sont interdits

Dans les secteurs de zone UAa et UAb :

1. Les constructions à usage d'activité, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
2. Les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
4. Les carrières.
5. Les étangs.
6. Les terrains de campeurs et les terrains de caravanes.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 ci-dessous

Dans le secteur de zone UAj :

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2UAj ci-après.

Article 2 UA - Sont autorisés sous conditions spéciales

Nonobstant les dispositions du § 1 de l'article précédent, sont autorisés :

Dans les secteurs de zone UAa et UAb

1. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage d'habitations.
2. Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur de zone UAj

1. Les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol.
2. Les clôtures.
3. L'aménagement, la transformation et la surélévation des maisons d'habitation existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol
4. La reconstruction dans un délais de 10 ans des bâtiments sinistrés sur une emprise n'excédant pas celle préexistante et dans la limite des articles 6, 7 et 10 UA.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Accès et voirie

1. Accès

- 1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 1.2. Aucune rampe d'accès à des terrains privés ne devra empiéter sur l'emprise du domaine public.

2. Voirie

- 2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra être dimensionnée en tenant compte de l'ensemble des fonctions qu'elle assurera et, en particulier de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2.2. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur ne peut excéder 150 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la commune prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.
- 2.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services public (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UA - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

2.2. Eaux industrielles

Les eaux usées 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, conformément à la réglementation en vigueur.

2.3. Eaux pluviales

En cas d'existence d'un réseau public d'assainissement recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrains devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau. collecteur.

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.

Article 5 UA - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Voirie

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- le long des rues de la Libération, du Château, du 14 juillet et des Eglises : selon la ligne des constructions existantes ;

Toutefois cette règle ne s'applique pas :

- . aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- . aux constructions qui n'ont qu'un accès sur ces voies ;
- . à la reconstruction des bâtiments existants ;
- . à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants.

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

1. Implantation jouxtant la limite latérale

1.1. Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives latérales sur une profondeur maximum de 20 mètres comptés à partir de l'alignement. Elles doivent respecter en fond de parcelles les prospectifs définis au § 2 ci-dessous.

- 1.2. L'implantation des constructions définies au § 1.1 ci-dessus, le long de la limite séparative, peut être imposée notamment lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon en attente.
- 1.3. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de cette limite et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- 1.4. S'il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment destiné à l'exploitation agricole, la profondeur de 20 mètres peut être dépassée.

2. Implantation avec prospect

- 2.1. Lorsque les cas prévus au § 1 ci-dessus ne sont pas applicables, les dispositions suivantes sont à respecter :
- 2.2. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2.3. Toutefois, dans le cas où le bâtiment voisin ou le bâtiment à reconstruire sont implantés en léger recul par rapport aux limites séparatives, conformément à la tradition locale du "Schlupf", les constructions nouvelles pourront être implantées en léger recul, sans être soumises aux règles de prospect.
- 2.4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique ...etc, peuvent être implantées en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 0,80 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres ou plus peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité

Article 9 UA - Emprise au sol

Dans les secteurs de zone UAa et UAb

Non réglementé.

Dans le secteur de zone UAj

Limité à 12 m² par unité foncière.

Limité à l'emprise des bâtiments préexistants en cas de reconstruction après sinistre.

Article 10 UA - Hauteur des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée verticalement du terrain naturel au faîtage de la toiture et la hauteur à l'égout est mesurée verticalement du terrain à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs de zone UAa et UAb

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de la toiture.

Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc...

Dans le secteur de zone UAj

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage et 2,5 mètres à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas à la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans ce secteur de zone ni à la reconstruction de bâtiments sinistrés : leur hauteur maximale par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette n'excèdera pas 13 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de la toiture.

2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs (Ecoles – Gymnases, etc).

Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisé au moins par un décrochement dans le nu du sol, par des dallettes, des bordures ou des revêtements de sol différenciés.

12

3. Dispositions particulières

- Dans le secteur UAa, les prescriptions suivantes sont à observer pour toutes les parties de bâtiment visibles depuis le domaine public :
 - . les constructions devront être d'un volume comparable aux bâtiments voisins. Le faîtage des constructions devra être parallèle à celui des édifices voisins existants ;
 - . les toitures, à l'exception de celles des annexes, seront obligatoirement à 2 pans égaux, de pentes égales, d'une inclinaison égale ou supérieure à 40°. Les toitures seront en tuiles ;
 - . d'une manière générale est prohibé tout élément architectural ou décoratif étranger à la région.
- Dans le secteur UAj, les matériaux utilisés en façade seront la maçonnerie (enduite ou crépie) ou le bois ; les matériaux utilisés en toiture seront de teinte rouge/brun et d'aspect mat.

Article 12 UA - Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2. Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de Places (*)
<u>Logement</u> (résidents et visiteurs)	
- collectif :	
.. par logement jusqu'à 3 pièces	2
..de plus de 3 pièces	3
- maison individuelle	3
<u>Bureaux</u>	
- Nombre de places pour 100 m ² de plancher hors-cœvre net pour les employés et visiteurs	3
<u>Commerces</u>	
- Nombre de place pour 40 m ² hors-cœvre net (vente + réserve)	1
<u>Equipement d'enseignement</u>	
- Nombre de places par classe construite : primaire et maternelle	1
<u>Autres équipements</u>	
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places	1
- hôtel, logement-foyer : pour 10 chambres	5
- restaurant : pour 10 sièges	3
- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 10 sièges	1
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
<u>Activités industrielles</u>	
- Nombre de places pour 3 emplois	2
<u>Equipements 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	
(*) 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.	

3. Dispositions particulières

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

- soit en versant la participation des constructeurs pour non réalisation d'aires de stationnement au titre des dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en réalisant des aires de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis situés entre l'alignement et la ligne des constructions doivent être plantés ou aménagés, et entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Coefficient d'occupation des sols - C.O.S.

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,6 pour les constructions à usage de logement collectif comportant plus de deux logements,
- 1,0 pour les autres constructions.

Article 15 UA - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est autorisé dans les cas suivants :

- . pour les constructions et reconstructions à réaliser sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux constructions existantes le long d'une voie et lorsqu'il est indispensable au maintien de l'ordonnance architecturale actuelle ;
- . lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier une surface minimum de 140 mètres carrés de plancher hors œuvre. Le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher ;
- . 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.

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol est subordonné au versement de la participation prévue aux articles L.332-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à moins qu'il ne soit fait usage du transfert des droits à bâtir en application de l'article R.332-13 du même Code.

Le dépassement ne saurait excéder 20 %.