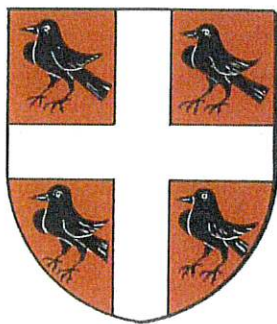


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1



SOULTZ

3. Règlement modifié

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Document approuvé par délibération du
Conseil Communautaire en date du 11 avril
2023

Le Président

Marcello ROTOLO



Avril 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I – ZONE UA.....	8
CHAPITRE II – ZONE UB.....	17
CHAPITRE III – ZONE UE.....	25
CHAPITRE IV – ZONE AU.....	31
CHAPITRE V – ZONE A.....	39
CHAPITRE VI – ZONE N.....	45
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	51

Les modifications apportées concernent les articles AU 2 et AU 4 du règlement écrit, pages 32 et 34. Elles apparaissent en rouge.

De plus, les dispositions rendues inutiles suite à l'entrée en vigueur de la RE2020 sont supprimés dans les articles 15 de toute les zones :

Zone UA : page 15

Zone UB : page 23

Zone UE : page 29

Zone AU : page 37

Zone A : page 43

Zone N : page 50

Elles apparaissent en rouge barré.

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soultz tel que délimité sur les plans de zonage. Le territoire est scindé en deux entités distinctes, dont l'une représente la forêt reculée de Soultz. Le centre ancien fait l'objet d'un plan de détail qui fixe certaines prescriptions architecturales et environnementales.

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des P.O.S. approuvés de Soultz-Ville et de la Forêt reculée de Soultz.

2.2. Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du **13 décembre 2012**.

2.5. La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du **13 décembre 2012**.

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du ban, conformément à la délibération du Conseil Municipal du **20 juin 2014**.

- 2.6. LOTISSEMENTS :** Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.
En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.
- 2.7 Cour commune**
Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-3 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.
Dans les faits on substitue les dispositions réglementaires de l'article 8 à celles de l'article 7.
- 2.8 INFRASTRUCTURES**
Les dispositions de ***l'arrêté du 30 mai 1996 modifié en 2013*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées sont rappelés dans le PLU.
Les routes express sont accessibles uniquement en des points aménagés à cet effet.
Les propriétés riveraines de ces axes n'ont pas d'accès direct à ceux-ci.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de SOULTZ définit :

- une zone urbaine UA qui comprend les secteurs UAa et UAb;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa et UBb;
- une zone urbaine UE;
- une zone à urbaniser 1-AU;
- une zone à urbaniser 2-AU;
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab et Azh;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ni et Nzh.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonages.

4 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels

prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

A Soultz, sauf dispositions locales particulières du règlement, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la fluidité et la sécurité de la circulation. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement résultant des articles 12 du règlement de chaque zone.

6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques ou mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz en toutes zones.

8. GLOSSAIRE

Annexe :

Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.

Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

Attique :

Étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 de la façade principale du bâtiment.

Carport :

Abri totalement ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Combles :

Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

Construction principale :

Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

Niveau droit :

Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

CHAPITRE I – ZONE UA

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au noyau médiéval homogène de Soultz.

S'y ajoutent un secteur UAa contigu au cœur médiéval, et qui constitue une extension fonctionnelle du centre à usage d'équipements et de services, ainsi qu'un secteur UAb représentant une ancienne soierie, friche industrielle dont la reconversion participe à la mise en valeur du noyau ancien et le site d'un supermarché.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle, ainsi que les exploitations agricoles ou forestières et les entrepôts.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3. L'agrandissement, la transformation, le changement de destination des établissements existants s'il en résulte des nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - l'installation de caravanes,
 - les terrains de camping,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles et matériaux divers,
 - 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.
- 1.5. L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrières et de gravières.
- 1.6. La suppression, la modification ou la réduction des espaces verts ou boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.8. La démolition des éléments architecturaux (bâtiments, façades, murs, etc....) localisés sur le plan de détail au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que tous travaux compromettant leur intérêt architectural, patrimonial ou historique.

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

- 2.1. **Sauf dans le secteur UAa**, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.

- 2.2 **Dans le secteur UAa**, toutes occupations et utilisations du sol à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.3 **Dans le secteur UAb**, toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter les orientations d'aménagement du présent PLU.
- 2.4 L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'agrandissement d'établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement à condition de ne pas créer de nuisance incompatible avec le voisinage.
- 2.5 L'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.6 La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.7 Pour chaque opération de construction nouvelle ou de renouvellement urbain, il sera demandé à partir de 1000 mètres carrés de surface de plancher à usage d'habitation la réalisation de 30% au moins de surface de plancher affectée au logement aidé.
- 2.8 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces classés à conserver au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.9 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, ainsi que ceux nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès

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.

Dans tous les cas, 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 potable.

4.2 Electricité et télécommunication

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

4.3 Assainissement

Eaux usées

Tout raccordement au réseau d'assainissement collectif doit se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller, gestionnaire du réseau.

Il en est de même pour les dispositifs d'assainissement non collectif dont l'installation serait nécessitée par l'absence de collecteur au droit de la propriété.

Les seuls effluents susceptibles d'être déversés dans le réseau d'eaux usées sont les eaux domestiques.

Piscines: Si l'infiltration sur le site est impossible, les eaux de piscines pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées après arrêt des traitements chloriques trois jours auparavant avec un débit limité à 5 l/s.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau public n'est pas la règle, l'infiltration est donc privilégiée. Les aménagements sur tout terrain doivent être réalisés de manière à limiter l'écoulement des eaux pluviales, lesquelles feront l'objet d'un traitement approprié:

- évacuation vers un puits d'infiltration de diamètre 1 m et de profondeur 3 m
- Stockage dans un bassin de rétention dimensionné pour tamponner les eaux pluviales – contenance 3 m³, avec un débit de fuite de 5 litres/seconde/hectare.
- Réutilisation – à préciser lors du projet.

Ces dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain seront conçus de manière à être raccordés à un réseau collectif, immédiatement ou ultérieurement en cas d'absence de réseau collecteur à la date du projet. Le raccordement se fera en diamètre 200.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR.

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

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidéo, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. C'est le cas également des constructions à édifier le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre et autres voies non ouvertes à la circulation

publique, ainsi que des aménagements nécessaires aux accès des personnes à mobilité réduite.

- 6.1. Dans le cas général, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à l'alignement architectural des façades lorsque celui-ci est clairement défini. Toutefois :
- dans le secteur UAa, les constructions devront respecter un recul de 10 m au moins par rapport à la rue de la Marne,
 - dans le secteur UAb, les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait de ce dernier. En cas de retrait, la marge de recul devra être traitée en espace vert planté.
- 6.2. Le long des murs à conserver figurant sur le plan de détail, les constructions devront observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport au mur protégé si leur hauteur est supérieure à celle du mur. Si leur hauteur n'excède pas celle du mur, la construction à édifier pourra s'adosser au mur protégé.
- 6.3. Les éléments de construction indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.
- 6.4. Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des berges des cours d'eau et/ou des fossés.

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

Sauf dans les secteurs UAa et UAb :

- 7.1 **Dans les 15 premiers mètres de profondeur du terrain** et sauf dispositions particulières du plan de détail, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives si la continuité urbaine est assurée par un mur en pierre de 2 mètres de hauteur minimum éventuellement percé d'un porche.
- 7.2 Lorsqu'il existe sur le terrain voisin un bâtiment implanté en léger recul par rapport à la limite séparative, la construction à édifier ne pourra s'implanter sur la limite séparative concernée. Elle devra s'implanter de telle sorte qu'une distance de 80 centimètres au moins et 1,20 mètre au plus soit maintenue entre les deux constructions (schlupf).
- 7.3 **Au-delà de la profondeur de 15 mètres** et sauf dispositions particulières au plan de détail, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limite séparative :

- Lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction projetée ne pourra dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite.

Dans les secteurs UAa et UAb :

- 7.4 La distance comptée horizontalement de tout point de la 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 m. Toutefois, sur le site de la soierie faisant l'objet d'orientations d'aménagement, l'implantation sur les limites séparatives de propriété est admise.

Dans tous les cas et dans toute la zone secteurs inclus :

- 7.5 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UA8.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 m au faîtage. Toutefois, les immeubles, parties d'immeubles, îlots, monuments répertoriés au plan de détail doivent être conservés dans leur aspect ou volumétrie d'origine.
- 10.2 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

11.1. Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux sur les bâtiments à valeur patrimoniale, repérés sur le plan de détail pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

11.2. Dispositions particulières :

Façades : leur traitement architectural lors du ravalement devra être en cohérence avec l'intérêt patrimonial du bâtiment. Les effets de pastiche en façade sont à proscrire. Les façades ou pignons visibles du domaine public après la démolition d'un volume bâti devront présenter un aspect architectural qualitatif.

Menuiseries-ouvertures : les ouvertures devront respecter l'ordonnement de la façade et se superposer aux percements des étages inférieurs, selon la structure d'origine de l'édifice. Les ouvertures dans les toits seront alignées horizontalement par niveau et adaptées à l'architecture des bâtiments. Les fenêtres seront constituées de matériaux et profils en cohérence avec l'écriture architecturale et l'intérêt patrimonial de la façade.

Les lucarnes seront en cohérence avec le bâtiment par leurs proportions, formes, matériaux et disposition.

Les caissons de volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits. En présence de façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci seront conservés ou restitués à l'identique.

Les portes de garages devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

Devantures commerciales : les devantures repérées sur le plan de détail devront être conservées, entretenues et remises en état suivant leur disposition d'origine.

Toitures et couvertures : 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.

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates à écailles de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli sauf impossibilité technique liée aux caractéristiques du bâtiment ou de la préservation de son aspect architectural originel.

Les rives seront traitées soit en crémaillère au mortier, soit en planches de bois peint, soit en métal de teinte brun sombre. Aucune tuile à rabat ne sera mise en œuvre.

Dans la zone UA secteurs UAa et UAb exclus, pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures devra être au moins égale à 40 degrés.

Pour le corps principal des constructions, les toitures plates et à faible pente (inf. à 20 degrés), végétalisées ou non, sont interdites. Les toitures plates et à très faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les annexes de faible emprise et les éléments d'accompagnement, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UAa et UAb.

Les annexes bâties en alignement sur rue, détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une toiture en pente de 30 degrés minimum.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et à la qualité architecturale ou paysagère des lieux.

11.3. Clôtures et brise-vues

En cas d'espace libre de construction (jardins, cours, recul d'alignement suffisant), la délimitation devra se faire par une clôture.

Les murs et clôtures répertoriés au plan de détail doivent être conservés et entretenus.

Sauf dispositions spécifiques issues de l'application de l'article UA7, les clôtures seront constituées d'un mur-bahut éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie adapté au site.

Les brise-vue industrialisés, les claustras et les bâches sont proscrits. Les garde-corps des constructions et des terrasses devront être adaptés à la mise en valeur du centre ancien.

Dans tous les cas les clôtures devront respecter la cohérence architecturale et patrimoniale des lieux.

11.4. Perspective d'entrée de ville

Dans le périmètre défini au plan de détail comme perspective d'entrée de ville, aucune construction ou aménagement n'est admis à l'exception de l'entretien des espaces verts et du domaine public.

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

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement, sauf pour les locaux commerciaux existants.

En cas de travaux de rénovation, sans augmentation du nombre de logement, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Toute création de logements supplémentaires, par division de l'existant par exemple, sera soumise au respect des règles de stationnement définies en annexe.

Lors d'un changement d'activité d'un local commercial existant, sans augmentation de surface, aucun stationnement supplémentaire ne sera exigé.

12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ses obligations :

- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, dans un rayon maximal de 300 mètres du projet.
- Soit en justifiant de la propriété de places de stationnement sur une parcelle privée sise dans un rayon maximal de 300 mètres du projet ; cette opération ne devant pas venir grever le nombre de stationnements exigés sur le terrain privé concerné.

12.3. Les revêtements de parking seront constitués de matériaux perméables.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

13.1 Les arbres isolés remarquables, les continuités écologiques et les alignements d'arbres répertoriés au plan de détail devront être conservés et entretenus.

13.2 Les espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme (espaces verts, jardins, continuités écologiques, perspectives, etc...) et matérialisés au plan de zonage ou au plan de détail sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus. Toutefois, des aires de stationnement non imperméabilisées pourront être admises dans les espaces verts à condition d'une intégration paysagère.

L'aménagement des parkings comportera un traitement paysager, avec plantation d'arbres ou d'arbustes d'essence locale à raison d'1 au moins pour 4 véhicules.

Au-delà de 4 emplacements, les abords immédiats des stationnements seront végétalisés dans une proportion de 20% de leur surface totale.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

Article UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire respecte la réglementation locale en vigueur.

Pour l'amélioration thermique des bâtiments anciens, il convient de présenter un projet compatible avec l'intérêt patrimonial et le comportement hygrothermique des maçonneries anciennes.

~~Les constructions nouvelles devront justifier d'une consommation énergétique de 20KWh/m2/an inférieure à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.~~

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise :

- l'usage des énergies renouvelables.
- la réduction de l'énergie grise des matériaux employés.
- l'usage du bois parmi les matériaux de construction.

15.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement à tout moment de la vie du bâtiment, de tout type d'énergie. En outre, il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

La commune se réserve le droit de demander des mesures d'exposition aux champs électromagnétiques afin de vérifier la conformité avec la réglementation en vigueur.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement (garages exclus) devront mesurer au moins 15 mètres carrés chacune, auxquelles s'ajoutent les aires de manœuvre.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un emplacement pour personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places de stationnement.

HABITATION	Une place minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Immeubles collectifs : 2 places banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher.
Hébergement hôtelier Hébergement seniors	1 place pour 2 chambres ou logements
Restaurant	1 place pour une capacité d'accueil de 4 personnes
Bureaux	5 places par tranche de 100m ² de surface de plancher
Commerce	2 places minimum jusqu'à 80 m ² de surface de vente. De 80 m ² à 500 m ² de surface de vente : la moitié de la surface de vente, aires de manœuvre comprises. Au-delà, la surface des stationnements sera égale à la surface de vente, aires de manœuvre comprises.
Artisanat / Industrie	1 place par tranche de 100 m ² d'emprise au sol
Médecins/cabinets médicaux	1 place par praticien
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place /classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 4 personnes.

Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Stationnement des cycles

Destination	Normes minimales
Habitation	1 surface de 2m ² au moins par tranche de 80m ² de surface de plancher, à partir de 400m ² de surface de plancher créée.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place au moins par tranche de 100m ² de surface de plancher créée. Enseignement : 1 m ² / 2 élèves Equipements sportifs : 1 m ² / 8 personnes

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation, 5 % des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération.
- en matière de locaux de travail, une place devra être adaptée par tranche de 50 places réalisées.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50m, augmentée d'une bande latérale de 0,80m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.