

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U correspond aux secteurs d'urbanisation où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de desservir immédiatement les constructions.

La zone U comporte des secteurs où des zones spécifiques s'appliquent :

- Le secteur UA correspond au centre-bourg où les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, en permettant une pluralité des fonctions (équipements, services...), et notamment le maintien de la fonction commerciale. La zone UA délimite les secteurs du centre ancien et ses abords immédiats.
- La zone UB a vocation principale d'habitat, où les règles du PLU ont pour objet de préserver le caractère urbain en permettant une pluralité des fonctions (équipements, services, commerces...) et des activités compatibles avec son caractère résidentiel. L'objectif est de renforcer l'armature urbaine et de conforter les axes structurants. La zone UB délimite les secteurs d'extension du centre bourg le long des deux axes structurants identifiés la RD 578a et 115.
- La zone UC a vocation principale d'habitat, comprenant des tissus pavillonnaires diversifiés. Elle autorise également des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces) et des activités compatibles avec son caractère résidentiel. L'objectif étant de ne pas favoriser une trop forte densité tout en permettant une cohabitation avec les tissus pavillonnaires existants. La zone UC délimite les secteurs d'extension les plus éloignés du centre ville.
- La zone UE délimite les secteurs à dominante d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales), existantes ou à créer. Elle délimite les secteurs de l'industrie de la Bergère, de l'industrie des Gauds, de la zone artisanale du Faure, du secteur de la station d'épuration et de la déchetterie.
- La zone UH a pour vocation principale d'habitat, elle regroupe les secteurs où les constructions sont regroupées en hameaux et où les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales (groupement, implantation, volumétries) du bâti traditionnel sont à préserver mais aussi les secteurs où les constructions doivent formées à terme un hameau. La zone UH délimite les secteurs de Perret, les Blaches, Peyssot, Maioussier, le Mont, Vernet et Fertaille.

En application de l'article L. 123-1, 7^e du code de l'urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs ★. Il s'agit :

- de bâtiments dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- d'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine...).

La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessitent l'autorisation du maire.

Art. U.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur volume ou leur aspect sont incompatibles
 - avec la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage,
 - avec le paysage ou porte atteinte au caractère du site.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, les abris destinés à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
- Dans la rue centrale, le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour des destinations autres que les commerces et services.
- L'aménagement des rez-de-chaussée interdisant tout accès aux étages.
- Les constructions à destination unique d'entrepôts non liés à une activité établie sur la zone.
- Les dépôts et les stockages de toute nature, liés aux activités interdites par destination.
- Les abris de fortune.
- Les aires de camping, le stationnement collectif ou isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières
- les affouillements et exhaussements ne répondant pas aux conditions définies à l'article U. 2 ci-dessous.
- Dans l'ensemble de la zone, exceptée la zone UE :
 - les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, combustibles, solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures.
 - les stations services et de dépôts de carburants.
 - les constructions à destination d'activités industrielles.
- Dans la zone UE uniquement :
 - les logements ne répondant pas aux conditions définies à l'article U.2 ci-dessous.
 - les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Dans la zone UEi uniquement, les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, de bureau
- Dans la zone UH uniquement, les constructions à destination d'activités d'artisanat qui ne répondent pas aux conditions définies dans l'article U.2 ci-dessous.

Dans les secteurs concernés par les périmètres d'inondation

- Toute construction nouvelle et extension qui ne respecte pas les dispositions suivantes :
 - Orientation dans le sens du courant et alignement sur les bâtiments existants,
 - Ouverture d'accès et de drainage des vides sanitaires située sur les façades qui ne sont pas exposées au courant,
 - Rapport entre la largeur totale de la construction et la largeur des terrains inférieur ou égale à la valeur 0,4.
 - Construction d'un sous-sol,
- Toute démolition ou modification d'un ouvrage jouant un rôle de protection contre les crues sans étude préalable.

- Toute construction et utilisation nouvelle qui fait obstacle à l'écoulement des eaux, qui aggrave les risques d'inondations et leurs effets, qui ne préserve pas les champs d'inondation nécessaire à l'écoulement des crues et qui ne respecte pas les conditions de l'article U. 2.

Art. U.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone et
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, d'un bâtiment régulièrement édifié, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre et dans un délai de quatre ans, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que
 - la capacité des réseaux qui la desservent est suffisante.
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts liés à une activité établie sur la zone à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur considéré.
- Dans l'ensemble de la zone U excepté les zones UE et UH, les constructions à destination d'activités d'artisanat, de commerce et de bureau compatibles avec l'habitat, si elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...) et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.
- Dans la zone UE uniquement, les constructions et extensions des constructions à usage de logements
 - à condition qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité existante et à proximité de celle-ci (gardiennage, surveillance),
 - dans la limite de 90 m² de SHON par logement.
- Dans la zone UH uniquement,
 - le changement de destination des constructions existantes à condition que ce changement de destination se fasse au bénéfice :
 - d'une habitation
 - d'une activité d'artisanat compatible avec l'habitat, si elle ne présente pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière ...) et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage et de matériaux dans leur environnement.
 - les constructions à destination de commerce et de bureau compatibles avec l'habitat, si elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...) et à condition que des dispositions soient prises pour

intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

Dans les secteurs qui sont concernées par les périmètres d'inondation (zone 1, 2 et 3), sont autorisées uniquement :

- Les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- Les aménagements de terrain de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de constructions,
- Les piscines liées à une habitation existante,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque, sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts,
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
- Les terrasses couvertes ou non, à condition qu'elles soient ouvertes et de respecter le libre écoulement des eaux,
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations,
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public.
- La surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé,
- L'extension d'un bâtiment existant :
 - pour aménager un abri ouvert dans les secteurs concernés par les périmètres des zones 1 et 2 ;
 - à condition qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées au dessus de la côte de référence, pour les secteurs concernés par le périmètre de la zone 3.
- Dans les secteurs concernés par les périmètres des zones 2 et 3 :
 - les locaux techniques des piscines liées à un bâtiment existant à condition qu'il soit étanche en cas d'inondation.
 - les annexes à l'habitation à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
 - les garages, à condition de respecter le libre écoulement des eaux et de ne pas être situés en dessous du terrain naturel.
- Dans les secteurs concernés par le périmètre de la zone 3 :
 - les constructions neuves à condition qu'il ne s'agisse pas d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'une maison de retraite ou d'un groupe scolaire et que leur niveau le plus bas soit réalisé au dessus de la côte de référence.
 - les citernes à condition d'être scellés et lestées.

Art. U.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du PADD.

Art. U.3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront aménagés sur l'unité foncière, en prenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction, ainsi que des conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement. La sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès est appréciée compte tenu notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. U.3.2 Voirie

L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme peut produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.

Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions édifiées doivent être pris en compte. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de déneigement.

L'emprise minimum de la chaussée est de trois mètres, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. La largeur des voies pourra être portée à quatre mètres cinquante (4,5 m) pour les activités économiques dans la zone UE. Les voies à usage exclusif des piétons et cycles peuvent avoir des caractéristiques plus faibles.

Dans la zone UE, les terrains devront être aménagés avec des emplacements suffisants pour permettre les manoeuvres de chargement et de déchargement des marchandises sur la parcelle, sans empiéter sur l'emprise des voies de desserte.

Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge du pétitionnaire de les rendre compatible, le cas échéant avec la desserte de l'opération.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements (éclairage public, ...) suffisants définis par la collectivité.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante. Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

Art. U.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les secteurs concernés par le périmètre d'inondation (zone 1, 2 et 3), les réseaux de distribution et d'assainissement doivent être étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue. Dans la mesure du possible, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement doivent être placés au dessus de la côte de référence.

Art. U.4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension ou changement de destination de construction qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable (comme celle à usage d'habitation ou d'activité) doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

Art. U.4.2 Assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvé par la commune le 6 janvier 2000, figurant en annexe, détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone, les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle.

Art. U.4.2.1 Eaux usées

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif (eaux usées - eaux pluviales).

Zone d'assainissement collectif

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et d'égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service municipal spécialisé.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié, défini par le service gestionnaire. Elle est subordonnée à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté. Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

Zone d'assainissement individuel

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu après étude particulière de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement. L'étude et la mise en place de ce dispositif sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Art. U.4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).

L'infiltration sur une unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera dans des conditions maximales de sécurité, les dispositifs appropriés (puisards, bacs de rétention, ...) afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire. Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Art. U.4.3 Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, gaz, câble)

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution de l'énergie, doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

Art. U.4.4 Ordures ménagères

Pour toute construction neuve d'un immeuble d'habitation regroupant au minimum quatre logements, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments. Ces locaux ou installations doivent être accessibles depuis la voie publique.

Pour les lotissements, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par les constructions du lotissement. Ce local extérieur doit être accessible depuis la voie publique, en bordure de celle-ci et assorti d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Art. U.5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Art. U.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 676, 678, 679 du code civil concernant les vues et distances, peuvent produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.

Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle.

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à un mètre et situés au dessus de cinq mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

En partie agglomérée, les constructions nouvelles :

- doivent être édifiées à l'alignement du domaine public de part et d'autre de la rue centrale et de la rue de la Bergère,
- peuvent être implantées librement jusqu'à cinq mètres par rapport à l'axe de la voie.

Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- vingt mètres par rapport à l'axe de la RD 578a
- douze mètres par rapport à l'axe de la RD 115
- huit mètres par rapport à l'axe des voies communales classées
- six mètres par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation

Adaptations admises :

- En cas de déclivité trop importante du terrain, il peut être dérogé au présent article. Les constructions pourront alors s'implanter librement, en accord et avec l'autorisation de la collectivité gestionnaire de la voirie.
- Dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra aggraver le recul existant.

Les piscines enterrées ou hors sol non démontables, seront implantées au moins à trois mètres de la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

Art. U.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 676, 677, 678 et 679 du code civil concernant les vues et distances, et les articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 451-1 à R. 451-4 du code de l'urbanisme concernant les servitudes de cours communes peuvent produire des effets de droit.

Nonobstant les dispositions suivantes, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.

Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à un mètre et situés au dessus de trois mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Constructions principales

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, celui-ci doit être obligatoirement respectée. Si l'immeuble mitoyen implanté en limite séparative présente un pignon aveugle, la nouvelle construction devra être jointive et respecter l'ordre continu. En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre n'est pas la règle générale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au deux tiers de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à quatre mètres.

Annexes de l'habitation

Si l'annexe de l'habitation n'est pas traitée en sous-sol, elle doit être accolée au volume principal de la construction.

Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques, ces annexes peuvent être établies jusqu'en limite de propriété, à condition que sur cette limite la longueur de leur façade n'excède pas sept mètres.

Art. U.8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance mesurée perpendiculairement en tout point entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à trois mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

Art. U.9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

L'emprise au sol des constructions de toute nature est libre.

La totalité des annexes de l'habitation ne pourra excéder une emprise de 20 m².

Art. U.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est mesurée depuis

- *le sol naturel existant avant la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de remblai,*
- *le sol existant après la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai,*

jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'à son point le plus haut pour les toitures terrasses, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale. Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat de type ajout d'ascenseurs, modification de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur :

- correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées
- et composant avec celles de leurs voisins immédiats avec une marge de variation de plus ou moins un mètre.

En dehors de ces séquences, les constructions en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants ou à défaut composant avec elles.

Sauf dispositions contraires ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- quatorze mètres à l'égout de toiture pour la zone UA et UB
- sept mètres à l'égout de toiture pour la zone UC et UH
- quinze mètres à l'égout de toiture ou jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses pour la zone UE.

Dans la totalité de la zone U, la hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est de trois mètres à l'égout de toiture.

Art. U.11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS, AMENAGEMENTS DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION OU LA MISE EN VALEUR DES ELEMENTS D'INTERET IDENTIFIES

Afin de faciliter l'instruction des demandes de construction et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer au plus tôt de leurs intentions.

En application de l'article L123-1 7^e du code de l'urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou

extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans l'environnement bâti. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures voisines et de la structuration de la rue afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines et la conservation des perspectives monumentales sont impératifs, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, bandeaux, zingueries, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Ainsi, les constructions dont l'aspect général ou certains détails d'architecture sont d'un type régional étranger à la typologie locale sont interdites. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Pour cela, il s'agit de conserver et de respecter les terrasses existantes, d'éviter le terrassement systématique de plateforme et de restituer au site sa morphologie générale après travaux.

Art. U.11.1 Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition et des couleurs.

Dans le cas d'un linéaire de façade à développer particulièrement important par rapport aux rythmes dominants de la rue, la composition de la façade doit pouvoir restituer des séquences en adéquation avec l'organisation existante du bâti et à la perception de l'espace public.

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) est proscrite sauf nécessité démontrée. Il en est de même pour la suppression de percements. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade.

Les façades commerciales seront étudiées et pensées en rapport avec l'ensemble de la façade et devront rester en rapport avec l'échelle du bâti. Les vitrines doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame, elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles. La création de devantures d'un seul tenant dépassant les limites séparatives d'immeuble est interdite.

Il peut être demandé que le traitement des angles des immeubles édifiés à l'intersection de deux rues soit étudié de façon approfondie.

Les balcons en saillie sur le domaine public ne devront pas dépasser un mètre et être implantés à plus de cinq mètres à partir du sol naturel. La largeur des balcons en saillie pourra être réduite en fonction de celle des trottoirs que les ouvrages en saillie surplombent.

Art. U.11.2 Aspect des toitures

Un plan de toiture détaillant l'aménagement de la toiture et les équipements techniques apparents devra être joint à la demande de permis de construire.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les ruptures de toit (différentes hauteurs de faitage) sont possibles si les pentes de toitures restent identiques. Les toitures à la Mansart sont interdites. Les toitures à un pan sont autorisées si elles viennent en appui d'un mur existant. Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la pente de la toiture.

En cas de restauration, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture.

Pour les toitures à versants, sauf en cas d'architecture contemporaine de qualité, la pente du toit doit être similaire à celle de la majorité des constructions environnantes et ne peut être supérieure à 45°.

L'implantation sur les terrains doit respecter la prédominance de l'orientation des faitages et notamment l'orientation perpendiculaire aux courbes de niveaux, le cas échéant.

Dans les zones UA, UB et UH, les toitures terrasses sont interdites. Dans la zone UC, elles sont autorisées si elles sont accessibles et si elles ne concernent que les parties de construction ne formant pas le corps principal du bâtiment, ainsi que pour les annexes jointives à l'habitation.

Les baies en toitures de type fenêtres de toit sont autorisées, sans que leur surface cumulée n'excède 5 % de la surface totale de la toiture. Les lucarnes de type chien-assis, chien-couché ou œil de bœuf sont interdites. Les lucarnes rentrantes ou à croupe sont autorisées dans la mesure où elles demeurent plus hautes que larges.

Art. U.11.3 Aspects des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont envisagées, elles doivent être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos ou le bâti environnants. Les murs ou les soubassements existants en pierre sont conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue d'une hauteur maximum de 1,80 m doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximum de 0,70 m au-dessus du sol le plus haut de la limite concernée. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, la hauteur des murs bahut ne doit pas dépasser 0,5 m.

Des clôtures sur rue pleines, des murs opaques ou une plus grande hauteur peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour sauvegarder la spécificité d'un quartier. En aucun cas, les clôtures sur rue pleines ne pourront être autorisées au dessus de 0,5 m dans les secteurs concernés par les périmètres d'inondation.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

Art. U.11.4 Couleurs et matériaux

Les tuiles seront de couleur rouge brique ou rouge ancien, sauf en cas de réemploi de tuiles anciennes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Sont interdits :

- l'emploi des madriers, rondins et les bardages de bois verticaux.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les associations de matériaux hétéroclites,
- les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment,
- les garages métalliques de type préfabriqué.

Art. U.11.5 Edicules, matériels ou équipements techniques

Les édicules et matériels ou équipements techniques (gainés d'aération, blocs techniques, VMC, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être regroupés, traités ou habillés de manière à minimiser leur impact visuel et sonore.

Les antennes paraboliques doivent être dans la mesure du possible communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tout moyen adapté de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et balcons, en étant peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Art. U.12 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs concernés par le périmètre d'inondation (zone 1, 2 et 3), les aires publiques de stationnement ne doivent pas être situées en dessous du terrain naturel et ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Elles pourront être aménagées en surface en parking paysager ou en garage. Les parkings de différents lots sur un même îlot pourront être regroupés et avoir des accès communs, les parkings en sous-sol reliés entre eux sont autorisés.

Pour toute construction de plus de 80 m² de SHON à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par 80m² de SHON avec un minimum d'une place couverte par logement. Pour les logements collectifs neufs, 30 % des places imposées devront être couvertes.

Pour les autres constructions, il est exigé :

- une place pour 20 m² de surface de vente pour les commerces (hors surface d'entrepôts et de réserve)

- une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nette pour les bureaux (hors surface d'entrepôts et de réserve)
- une place pour 10 m² de salle de restaurant pour les restaurants
- deux places pour trois chambres pour les hôtels. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel restaurant
- une place pour deux chambres pour les résidences et foyers
- une place pour dix sièges pour les salles de spectacles ou de réunions
- une place pour 80 m² de SHON pour les locaux à usage artisanal et leurs entrepôts (hors surface d'entrepôts et de réserve)

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur de trois mètres trente (3,3 m)).

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement préexistantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées. Pour les opérations de réhabilitation portant sur des constructions à usage d'habitation ou sur un changement de destination, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires à celles préexistantes.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres (300 m) de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Art. U.13 ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'article 671 du code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code l'urbanisme.

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1 7^e du code de l'urbanisme, les autorisations d'occupation du sol, pourront être refusées si les travaux ou constructions projetées requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les projets définiront au plan masse, l'organisation des terrains : enseignes, entrée, stationnement, desserte de service, aire de manœuvre, stockage, espaces verts... Les plantations sont prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ainsi que les locaux techniques ou de servitude (local de stockage des déchets...).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses, afin d'éviter les haies unitaires.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique ou de prescriptions particulières du plan de prévention des risques elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

Pour toute construction comprenant plus de cinq logements, il est exigé la création d'une aire de jeu collective pour les enfants à installer conformément aux règles de sécurité en vigueur et à réaliser sur le périmètre de l'opération.

Art. U.14 COEFFICIENT OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles U3 à U13.