

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U, SECTEURS Ua - Ub – Uc

La zone U correspond aux parties agglomérées et à quelques petits secteurs bâtis de la commune dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses.
 - dont Uac correspondant au secteur du château.
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation.
 - dont Uba correspondant au secteur de requalification des friches industrielles.
- Uc correspondant aux hameaux ou secteurs de faible densité.
 - dont Ucarg correspondant au secteur d'instabilité des sols et de sensibilité paysagère

Dans cette zone et secteurs, des orientations particulières d'aménagement (OPA) sont à prendre en compte.

De plus, des secteurs de la zone U peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage, le stationnement de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 3.- Les résidences mobiles de loisirs.
- 4.- Les parcs de loisirs et aires de jeux ouverts au public.
- 5.- Le dépôt de véhicules.
- 6.- Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
- 7.- **Dans tous les secteurs Ua et le sous-secteur Uba**, les constructions et installations destinées à l'agriculture.

8.- **Dans les secteurs Ub (sauf Uba) et Uc**, les constructions et installations nouvelles destinées à l'agriculture.

9.- En outre, **dans le secteur Uc**, les constructions à usage d'industrie, de fonction d'entrepôt.

10.- Dans le **secteur Uac**, toutes constructions nouvelles.

11.- Le changement de destination en **rez-de-chaussée** d'un bâtiment à usage commercial dans les rues repérées sur le plan graphique.

12.- Dans le **sous secteur Ucarg**, toutes constructions nouvelles à l'exception des annexes et piscines (admissibles à l'article U 2) et des petites constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- **Dans le secteur Uc**, les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatible avec le voisinage des zones habitées.
- **Dans le sous-secteur Ucarg**, les extensions des constructions existantes sont admises dans la limite maximale (existant + extension) de 200 m² de surface de plancher.
- **Dans le secteur Ua**, les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
- Les **annexes à l'habitation** sous réserve que leur emprise au sol soit limitée à 40 m² en un seul volume.
- les **piscines**, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante sur le même tènement.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à **l'importance ou à la destination** de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

De plus :

- Pour toute voie publique ou privée ouverte à la circulation (accès à plusieurs logements ou garages...), une largeur **minimale** de plate-forme de 4 mètres est

exigée.

- **Dans les secteurs Ub**, une plate-forme de 8 mètres est exigée pour toutes les voies de desserte nouvelles. Cette largeur pourra être ramenée à 6 mètres :
 - o Dans le secteur Uba, pour les voies internes à une opération d'ensemble
 - o Dans le cas de voies inférieures à 60 m de longueur et desservant 5 logements au plus.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

III - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou toute autorisation destinée à la création d'un nouveau logement doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. En l'absence, le zonage d'assainissement précise la filière d'assainissement autonome qu'il conviendra de respecter.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – En sous-secteur U_{carg}, exposé à un risque faible de glissement de terrain :

Les extensions ou constructions (annexes, piscines...), admises à l'article U 2, sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire, situé en dehors de la zone de risque.

Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet (cf. fiche conseil n° 4).

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Dans le secteur U_c :

~~Une superficie minimale de 1 000 m² est nécessaire pour construire en cas d'assainissement individuel. Cette superficie est portée à 1 500 m² pour les filières d'assainissement autonome exigeant un système d'assainissement surdimensionné.~~

~~En cas de division d'une propriété bâtie, la surface restante sera respectivement de 1 000, 1 500 ou 1 800 m² par construction existante.~~

~~Ces minima ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le secteur U_a, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer dans la continuité du bâti déjà à l'alignement.

Dans tous les secteurs U_b et U_c, sauf dispositions contraires au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines :

Le retrait minimal est de 3 mètres quel que soit le secteur.

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

Dans le secteur Ua, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Ub et Ue, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas des constructions sur limites en secteurs Ua et Ub :

Sont admises sur limites les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et dont la longueur sur limite ne dépasse pas 6 mètres, sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Dans les secteurs Ub et Uc, 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 deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions existantes, en cas d'amélioration, extension ou reconstruction sans aggravation de leur situation.

Pour les piscines :

Le retrait minimal est de 3 mètres quel que soit le secteur.

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

Pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement, la distance entre les constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article U 9 - Emprise au sol

Dans le secteur Ub, un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25 ; il est porté à 0,50 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Dans le secteur Uc, un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

Ces coefficients ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipements publics.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture est limitée à :

- Dans tous les **secteurs Ua** : 9 mètres
- Dans le **secteur Uba** : 12 mètres ou R+3 (rez de chaussée + 3 niveaux) ;
cette hauteur est limitée à 9 m pour les toitures terrasses accessibles
le maximum construit au R+3 ne peut pas excéder 75% de la surface construite au R+2 (hors balcons et terrasses du R+2)
- Dans les **secteurs Ub (hors Uba) et Uc** : 7 mètres

Des hauteurs différentes pourront être admises notamment pour des bâtiments publics destinés à être un point de repère dans le paysage, en cas d'extension d'un bâtiment disposant d'une hauteur supérieure différente du seuil fixé au présent article ou pour une adaptation du terrain naturel.

En cas d'implantation sur limite, sera pris en compte le terrain naturel dont l'altitude est la plus basse, de part et d'autre de la limite.

Article U 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli.

Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol.

- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 40 m² d'emprise au sol.

Pour le collectif, les boxes groupés admis à l'article U12 doivent être intégrés à une composition urbaine d'ensemble. Les groupes de plus de 4 boxes doivent présenter des ruptures ou des discontinuités dans leur composition architecturale.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait obligation au constructeur d'aménager sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~— soit de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de places publiques de stationnement.~~

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat (2 places au-delà de 50 m², 3 places au-delà de 100 m² etc.)
- 1 emplacement par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher destinée au commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier.

De plus, dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, AFU, ZAC...) il sera exigé des places collectives de stationnement en rapport avec la nature, l'importance de l'opération et son environnement urbain (2 places par logement).

En secteur Ua :

Pour les projets de réhabilitations ou de reconstruction à volume ou emprise au sol identique, il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Mais en aucun cas les places existantes avant la réalisation du projet ne doivent disparaître.

En secteur Uba :

- Au moins 1 place par logement collectif doit être réalisée en sous-sol, sauf pour le logement social, où sont admis, pour les collectifs, des boxes groupés intégrés à une composition urbaine d'ensemble. Une surface de 18 m² par box sera demandée pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.
- Les places supplémentaires « visiteurs » sont admises en surface.

Article U 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Leur localisation et la nature de ces espaces devront répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins. Ces espaces peuvent être situés en complément des aménagements de voirie, pour proposer des itinéraires piétonniers ou cyclable paysagés et ombragés.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables seront conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles U 3 à U 13, sauf en secteur Ue.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10 dans le secteur Ue.~~

~~En cas de division d'un terrain partiellement bâti, les droits à construire déjà utilisés depuis moins de 10 ans seront déduits.~~