

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UV

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituée au centre de l'agglomération, par la ville médiévale limitée par le tracé des fortifications.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir annexe 3 du règlement).

Section I – Nature de l'occupation du Sol

ARTICLE UV 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UV 2.

ARTICLE UV 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Section II – Conditions de l'occupation du Sol

ARTICLE UV 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent 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.

2 – Voirie

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UV 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- * Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- * Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la loi sur l'eau.

Réseaux séparatifs

La commune étant équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage public

* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

ARTICLE UV 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.

Les règles d'implantation sont alors définies dans le cadre du plan de masse de l'opération.

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne d'un autre terrain par rapport à la voie publique.
- Les bâtiments soumis à discipline architecturale doivent respecter rigoureusement l'implantation de l'alignement.

ARTICLE UV 7 - Implantation des constructions par rapport aux emprises séparatives

1 – Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a. Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. Les règles d'implantation sont alors définies dans le cadre du plan de masse de l'opération.
- b. Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2 – Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- * Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 m.
- * Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- * Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

ARTICLE UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

* Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives :

$$L = \frac{H1 + H2}{3}$$

* Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification à rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

* En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UV 9 - Emprise au sol

Les cours intérieures limitées par au moins trois façades comportant des vues principales et d'une surface de moins de 30 m² sont inconstructibles.

ARTICLE UV 10 - Hauteur des constructions

* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois ½ la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 16 m.

Pour conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existants à proximité sans les dépasser.

Immeubles soumis à discipline architecturale : pour ces immeubles la hauteur à l'égout pourra être imposée dans chaque cas en fonction de celle des bâtiments mitoyens pour assurer l'intégration de la nouvelle construction dans l'ensemble bâti.

ARTICLE UV 11 - Aspect extérieur

I – REGLES GENERALES

Le respect des différentes législations : les dispositions du présent règlement de la zone UV ne font pas obstacle à l'application :

- de la législation sur les monuments historiques, les sites, la publicités, les enseignes et préenseignes ;
- des autres législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.

Un principe de base : le respect du site : sur toute l'étendue de la zone UV doit s'intégrer au site de la Vieille Ville tout ce qui constitue le décor urbain, à savoir :

- les composants des espaces publics urbains : sols, mobilier, réseaux, éclairage, plantations ;
- les constructions en général, notamment les toitures et les façades ;
- les installations commerciales, en particuliers : devantures, enseignes, éclairages.

La restauration / réhabilitation : le respect des dispositions d'origine : les interventions devront tendre à restituer les constructions dans leur aspect d'origine.

La construction neuve : simplicité et compatibilité avec le site : les constructions neuves présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatible avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain.

Est interdit, notamment, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région et, en particulier, à celle des immeubles environnants.

II – REGLES RELATIVES AUX ESPACES URBAINS

- a. Réseaux : Cf. Article UV 4
- b. Sols : **revêtements traditionnels** :
 - calades (galets et moellons calcaires...)
 - pavés calcaires
 - dalles calcaires**revêtements recommandés** :
 - calades (galets et moellons calcaires...)
 - pavés calcaires
 - béton lavé coulé sur place
 - certains pavés béton préfabriqués
 - sol stabilisé à la chaux**revêtements déconseillés** :
 - pavés autobloquants béton
 - enrobés.
- c. Mobilier urbain : conception à soumettre aux services compétents.
- d. Servitudes d'architecture : les immeubles bordant les places : de la République, du Commandant Paul Demarne, de la Victoire, du Bataillon de l'Hérault et du Radical sont soumis à discipline architecturale :
 - implantation : Cf. Article UV 6
 - hauteur : Cf. Article UV 10

III – REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN GENERAL

A – TOITURES

1 – Volumétrie

* Pentes et versants : de façon générale, l'égout sera parallèle à l'alignement sur rue. Les Pignons sur rue sont interdits. Les pentes seront comprises entre 30 et 40%.

* Terrasses : la création de terrasses doit rester exceptionnelle. Les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Elles devront en outre s'inscrire dans le volume de la toiture.

* Avant-toit - Raccordement façade / toiture : traitement traditionnel :

- avant-toit formé par l'avancé des chevrons
- corniche en pierre de taille moulurée
- corniche en plâtre sur ossature bois
- génoises

Ces éléments quand ils existent, seront généralement restaurés à l'identique.

Tout projet neuf devra comprendre un volume de raccordement entre façade et toiture réalisé conformément à l'une des solutions énoncées ci-dessus ou par tout autre moyen s'en inspirant.

* Souche de cheminée : sont interdits notamment, sur les souches de cheminée, tout conduit en fibro-ciment, tôle ou autre matériel, ainsi que les aspirateurs apparents.

* Télévision : chaque fois qu'il est possible, les antennes de télévision seront intérieures. Celles qui seront extérieures seront, autant que possible groupées en antenne collectives.

* Energie solaire : en cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation est admise pour permettre son bon fonctionnement. Les éléments d'architecture devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

* Adjonctions parasites : les ouvrages parasites : surélévations précaires, appentis, passages ouverts ou obturés sont interdits, ceux existants doivent être supprimés.

2 – Matériaux

* Tuile canal : les couvertures seront en tuiles canal, de préférence de teinte rose clair ou paille. Toute autre solution proposée devra faire l'objet d'un agrément préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. Chaque fois que cela sera possible, on utilisera des tuiles anciennes en réemploi. Les éventuels éléments de zinc seront cachés à la vue.

* Matériaux interdits : la tôle ondulée, l'ardoise en fibro-ciment ou en matière synthétique, la tuile mécanique (quelle que soit sa nature), les ardoises (à part certains cas particuliers, faisant l'objet d'une autorisation spéciale à donner par les services compétents).

Le fibro-ciment ondulé est toléré, s'il est porteur de tuiles canal de couvert.

B – FACADES

1 – Dessin et composition

*** Principes généraux :**

- Restauration / réhabilitation : tout projet devra tendre à retrouver l'aspect d'origine de la façade et à ne pas compromettre le caractère architectural. Ainsi est interdite toute modification de l'état ancien lorsque celui-ci est intact.

- Construction / reconstruction : si des façades anciennes et de qualité sont à démonter, les éléments intéressants devront être déposés pour être rangés dans une réserve spéciale en accord avec l'autorité municipale et les services compétents.

Ces éléments pourront être réintégrés, le cas échéant, dans de nouvelles constructions à l'intérieur de la Vieille Ville. La conception de la façade devra tenir compte du caractère général des immeubles environnant : rythme des percements (verticales, horizontales...), couleurs, matériaux, etc...

Les constructions nouvelles implantées à l'alignement du domaine public devront rappeler dans leur composition verticale, la structure de la trame parcellaire initiale.

*** Percements :**

- Bouchement de baie : les ouvertures percées après la construction de l'immeuble, et modifiant la composition d'origine, pourront être, sinon supprimées, tout au moins « gommées » par un traitement spécifique du ravalement.

- Ouverture de baie : l'adjonction d'ouverture pourra être imposée afin de rétablir l'architecture et les percements d'origine.

Le percement d'ouvertures nouvelles peut être exceptionnellement autorisé lorsque les façades n'offrent pas une ordonnance d'architecture à respecter.

Toutefois, les grands percements (garages, baies d'entrepôts...) ne sont pas souhaitables et ne seront acceptés que dans la mesure où le cadre alentour ne sera pas altéré.

*** Habillage de baie :**

- Menuiseries extérieures : les portes, croisées et châssis divers ainsi que les portes de garage seront, dans leur conception, fidèles au caractère de la façade et devront correspondre au style et à l'époque de construction de celle-ci.

Une palette de couleurs sera tenue à la disposition des utilisateurs.

Les menuiseries devront notamment remplir entièrement le cadre bâti.

- Dispositif d'occultation des baies :

- dispositions d'origines existantes : les plus répandues :

- volets extérieurs rabattus en façade (XVIIème et XVIIIème siècle, immeuble traditionnel XXème siècle)
- volets repliés en tableau (XIXème siècle, immeuble traditionnel XXème siècle)
- stores de bois enroulés derrière lambrequin bois ou métal (XIXème, XXème siècle).

- dispositions moins fréquentes :

- volets intérieurs repliés dans l'ébrasement
- volets fixés sur les vantaux de la porte ou de la croisée.

Les dispositifs d'occultation respectant une des dispositions évoquées seront restaurés à l'identiques.

Les volets extérieurs installés postérieurement à la période de construction de l'immeuble seront déposés et ne seront pas remplacés. Si nécessaire une solution de volets intérieurs sera recherchée.

Dans les constructions neuves, les dispositifs utilisés s'inspireront des ouvrages anciens tant pour le fonctionnement que pour les aspect de surface.

Les modèles de volets recommandés sont les suivants :

- volets à lames croisées clouées
- volets à lames sur cadre mouluré
- volets persiennes
- volets brisés à lames

Les dispositifs suivants sont interdits :

- volets roulants (sauf modèle store / lambrequin traditionnel)
- volets en P.V.C.
- volets en Z

- Ferronnerie - serrurerie : les ouvrages anciens existants seront systématiquement conservés et restaurés.

Les modèles neufs s'inspireront des ouvrages anciens encore sur place.

D'un simple dessin, il seront protégés dans tous les cas par une peinture.

- Décor – modénature : les éléments de décor de la façade (s'ils existent) à savoir : bandeau, encadrements, corniches, sculptures..., seront rétablis partout où ils ont été cassés ou bouchés.

Le gabarit des balcons à créer ou à modifier sera celui des balcons construits jusqu'au début du XXème siècle c'est-à-dire une saillie de 50 cm maximum pour une épaisseur de 20 cm minimum, toute autre saillie en façade ne devra pas dépasser 10 cm.

* Réseaux :

- Electricité - télécommunications : Cf. Article UV 4

- Descentes d'eaux pluviales : partout où cela sera possible les descentes seront placées aux extrémités des façades et dans un retrait d'architecture, si possible, pour les descentes intermédiaires dans le cas d'une façade large.

Les descentes seront de préférence en zinc non peint.

Les descentes en amiante-ciment et en P.V.C. sont interdites.

- Descentes d'eaux usées : elles sont interdites en façade. Elles doivent, sans exception, passer à l'intérieur de l'immeuble.

Celles existantes doivent être déposées.

- Conduits de fumée / conduits de gaz brûlés : ils sont interdits placés sur les façades. Ceux existants seront supprimés à l'occasion des travaux réalisés dans les logements dont ils dépendent.

2 – Matériaux

* Pierre de taille : les façades en pierre de taille appareillée et apparente sur l'ensemble de l'élévation sont rares à Clermont-l'Hérault.

La pierre de taille est, en revanche, utilisée fréquemment pour réaliser les éléments de structure ou de modénature : chaîne d'angle, encadrement, corniche, bandeaux, balcons... Les pierres les plus couramment utilisées sont le grès et le calcaire.

- Nettoyage : les maçonneries de pierre de taille seront nettoyées par un procédé doux de façon à éviter toute altération de la surface de la pierre.

Divers procédés pourront être employés dont :

- un gommage par projection de micro-fines de verrerie
- lavage par ruissellement d'eau et de brossage doux
- projection d'eau froide sous pression

- Restauration : suivant l'importance de la dégradation de la pierre, les techniques suivantes pourront être mises en œuvre :

- remplacement à l'identique de la pierre par la méthode dite « en tiroir »
- l'incrustation d'éléments d'au moins 8 cm d'épaisseur
- l'application d'un mortier de ragréage à base de chaux et de recoupe de pierre, si l'altération n'est pas trop profonde.

Les pierres de remplacement seront choisies de façon à retrouver le grain, la couleur et la valeur des pierres d'origine.

L'usage d'une patine pourra être jugée nécessaire.

Le mortier de pose et de rejointoiement, à base de chaux naturelle et de sable, sera d'une couleur aussi proche que possible de celle de la pierre.

Les joints devront affleurer la surface de la pierre sans jamais être en saillie ou en creux par rapport au parement de pierres appareillées.

Sauf exception, les façades ne seront pas enduites.

* Mœllons : d'une façon générale, la maçonnerie de mœllons a été utilisée pour un type d'architecture conçue pour être enduite.

Seuls les éléments structurels, tels les chaînes d'angle, encadrements de baies, bandeaux..., réalisés en pierre de taille étaient destinés à rester apparents.

Exceptionnellement, certaines façades enduites à l'origine à « pierre vue » pourraient être ravalées suivant cette technique.

* Enduits : les travaux sur la façade enduite seront précédés, dans la mesure du possible, par des sondages destinés à mettre à jours d'éventuels vestiges de dispositions anciennes.

Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de chaux naturelle, hydraulique ou aérienne et de sables choisis. La finition pourra être grattée ou talochée fin.

Dans les travaux de restauration, les enduits ne doivent pas être parfaitement dressés, ils doivent épouser les déformations générales des murs.

Les enduits devront préserver les éléments massifs de pierre marquant les encadrements de baie. Ils ne devront jamais être en saillie sur eux.

* Badigeons : de nombreuses traces de badigeons colorés subsistent dans la Vieille Ville. Ces badigeons forment généralement un décor à base de bandeaux, encadrements, filets, chaîne harpée, voire motif et frise réalisés au pochoir.

Leur établissement est recommandé à l'occasion du ravalement de la façade.

Ces badigeons de chaux, employés en finition, seront colorés par des teintes naturelles et certains oxydes métalliques.

L'emploi de fixatif à base de résine pourra être envisagé.

Le cas échéant, la création de fenêtre peinte est recommandée afin de préserver l'unité de la façade.

* Peintures : l'application de peinture devra rester exceptionnelle. Elle sera limitée au cas d'un support constitué d'un enduit en bon état, de préférence non peint ou décapé, et dont la composition (à base de ciment) est incompatible avec l'emploi d'un badigeon. La peinture utilisée sera soit une peinture minérale, soit une peinture micro-poreuse de qualité. La pierre ne sera jamais peinte.

* Pans de bois : les murs à pans de bois constituent une particularité des constructions à Clermont-l'Hérault même si le bois et le plâtre y ont été largement utilisés de tout temps en remplacement de la pierre de taille sans doute plus chère et plus difficile à travailler.

Ce mode de construction se rencontre principalement sous deux formes :

- en surélévation d'une façade préexistante,

- en façade complète venant s'insérer entre deux façades sur rue probablement en remplacement d'une façade antérieure.

Par ailleurs, et contrairement aux pans de bois existants dans d'autres régions de France, ces murs à pans de bois sont toujours enduits, seuls les encadrements de baie restent parfois apparents.

La conservation de ces façades dépendra essentiellement de leur état de dégradation. Si la conservation est décidée, la restauration devra se faire à l'identique.

La structure en bois ne sera jamais laissée apparente à l'exception, le cas échéant, des encadrements de baie.

* Matériaux apparents interdits :

- tous matériaux ou peinture d'imitation : placage de briques, peinture imitant la pierre, faux pans de bois...
- tous matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (aggloméré de béton...)
- les tôles ondulées, agglomérés de bois et matériaux analogues.

IV – REGLES RELATIVES AUX FACADES COMMERCIALES

* Principes généraux : si le magasin est situé au rez-de-chaussée d'un bâtiment dont l'architecture est de qualité, du sol jusqu'au toit, l'ouverture de la devanture doit préserver ou rétablir la dimension, la forme et l'expression de l'architecture d'origine. Si le commerce précédemment installé débordait sur les pieds droits latéraux ou les cachait : ceux-ci devront être dégagés et restaurés à l'occasion de tout travail important concernant sa façade.

Dans le cas de devanture ancienne en bois, sa conservation peut être imposée en considération de sa valeur propre et de la qualité de baie qu'elle recouvre.

La devanture devra se limiter à l'occupation du trou de la maçonnerie comme indiqué ci-dessus.

Si le magasin est incorporé à un bâtiment n'ayant pas de caractère particulier, sur la largeur de la façade dont le commerçant a le droit éventuellement de disposer, le mur de façade (si son état est irrécupérable) peut être recouvert, sur une épaisseur n'excédant pas 0,10 m à partir du nu général de la façade, avec un matériau soumis à l'approbation de l'autorité municipale et des services compétents (pierre de préférence ou autre matériau, à la condition qu'il soit discret). Cette surépaisseur ne donnera lieu à aucune installation de vitrine.

Si le propriétaire désire un placage, il faut qu'il soit en matériau de qualité ; quant à l'enduit dans le cas où il serait admis, celui-ci devra être composé de mortier de chaux blanche complété par du sable concassé additionné ou non de recoupe de pierre.

* Devanture : elle comportera une vitrine dont la glace sera placée au moins à 0,15 m en arrière du nu de la façade, même si des dispositions existantes (portail, poteaux de fonte avec gousset...) rendent cette solution difficile à respecter. Dans le cas où d'anciennes feuillures seraient visibles, elles devraient être réutilisées pour fixer la vitrine. La glace sera obligatoirement verticale.

Dans le cas où elle serait placée assez en arrière de manière à former une sorte de vestibule au magasin, les retours s'arrêteront à 0,15 m au moins en arrière du nu de la façade.

* Terrasses – Extension sur le domaine public : certains cafés reçoivent des consommateurs à l'extérieur sur des terrasses qui leur sont concédées. Celles-ci font partie du mobilier urbain. A ce titre, le mobilier, tables et chaises, sera de préférence de couleur discrète, blanc, écru ou paille.

Toute terrasse fermée faisant l'objet d'une autorisation municipale et d'un permis de construire, devra être étudiée avec le plus grand soin. Elle devra être entièrement escamotable à la belle saison.

* Fermetures : toute fermeture de magasin (grilles, volets de métal ou de bois) manœuvrant par glissement latéral ou enroulement, doit, dans la position ouverte, être totalement escamotée dans la construction du magasin, laissant l'architecture visible ; les dites fermetures seront peintes pour apparaître de manière discrète et esthétique dans la position fermée. Ces appareils font partie des projets à présenter. Les rideaux ondulés pleins sont interdits.

* Matériaux et couleurs : le ton des peintures des devantures pour chaque cas est soumis à l'agrément de l'autorité municipale et des services compétents. Les services techniques tiendront à la disposition des usagers la gamme d'échantillons de couleurs admises.

* Enseignes : les enseignes ne sont acceptées que dans la zone comprise entre le sol extérieur et le plancher haut du rez-de-chaussée et dans la limite de la surface intéressant le commerce.

Elles seront, de préférence, parallèles à la façade.

Lorsqu'un commerce s'exerce à l'étage, mais qu'il n'existe pas en rez-de-chaussée, une indication de profession peut être admise éventuellement sur le balcon ou dans la fenêtre. Cette enseigne sera obligatoirement de petite dimension, faisant l'objet d'une demande particulière d'un dessin où figure toute la façade, et d'un accord. Elle ne sera pas lumineuse et ne se présentera pas sous forme de caisson.

Toutes enseignes incrustées sont interdites.

* Eclairage : les enseignes peuvent être, dans certains cas, dotées d'un éclairage. La source lumineuse doit être cachée à la vue directe sous un capot opaque, ou incorporée à la lettre ou à l'enseigne, laquelle devra alors, être légèrement décollée du mur.

Toute enseigne en caisson lumineux, quelle que soit sa forme ou sa dimension, est interdite.

Tout système d'éclairage de vitrine, de façade, d'inscription d'enseigne est autorisé, à la condition que :

- les sources lumineuses, tubes fluorescents, ampoules incandescentes, ne soient exposés directement à la vue et que la lumière émise soit blanche, ou de teinte pastel dans la gamme champagne ou rose orangé ;
- l'appareil, le câblage, son support, la carrosserie du projecteur, soient d'une dimension réduite, et, par ses formes et couleurs, peu visibles de jour.

Certaines vitrines incorporent, dans leurs installations générales un appareil d'aération, une telle installation doit être indiquée sur les projets présentés.

ARTICLE UV 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à

prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état,
- un garage pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réaménagement d'un logement ne possédant pas de garage à l'origine,
- des conditions différentes pourront être admises dans le cas de difficultés : topographie, desserte du terrain, cadre de son environnement.

- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UV 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces boisés classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE UV 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 3.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.