

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les constructions, anciennes pour une bonne part, sont en ordre continu.

Dans l'ensemble, cette zone présente une identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

SECTEURS

Cette zone est dévolue à recevoir les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m² ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

SERVITUDES ET PROTECTIONS

La zone est concernée par les servitudes suivantes :

PM 1 – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles

AC1 – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques

Int 1 – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.
- Les casses automobiles.
- Les installations de stockage et de traitement des déchets.
- Les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol.

Hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article 2 :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables au secteur :

- Les commerces, services, bureaux (profession libérale), les activités et les installations classées, ou non, pour la protection de l'environnement, et sous réserve et aux conditions cumulatives suivantes :
 - . qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...),
 - . ET que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - . ET qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
 - . ET que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.
- Les aménagements ou extensions modérées qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter au moins 30 % de logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération. De même, en cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30 % de logement social s'applique globalement à l'ensemble des logements projetés sur l'unité foncière d'origine. A cette obligation d'affecter un minimum de 30 % de logement social aidé par l'Etat, s'ajoutent les conditions de leur répartition dans un projet, qui doit assurer une mixité sociale, fonctionnelle et une cohérence urbaine entre les différentes typologies d'habitat.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- soit lorsque la surface de plancher est inférieure à 500 m² ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et des voies adjacentes.

Le nombre des accès sur les autres voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

Les sorties de parcelles sur la RD 14 seront autorisées si l'accès direct est sécurisé (mention de stop, signalisation de carrefour, miroir, etc...), après avis du Conseil Général.

Voiries

Les voies privées existantes :

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 6 m pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles :

- si, non ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 m.
- si, ouvertes à la circulation publique, elles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 5 m pour les voies à sens unique et à 8 m pour les voies à double sens de circulation.

Concernant les opérations d'ensemble, les accès et voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et ses caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Par ailleurs, sont jointes en annexe les recommandations d'aménagement proposées par le SDIS.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Assainissement

L'évacuation, des eaux usées et des effluents, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés 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.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 m de part et d'autres des ruisseaux, de 4 m de part et d'autres des fossés mères.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Déchets Ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers seront définis dans l'opération en accord avec la commune.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES 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 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1 – Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

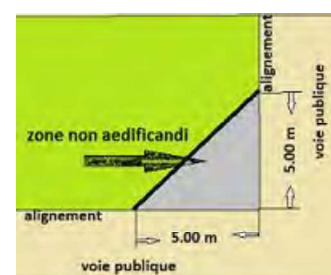
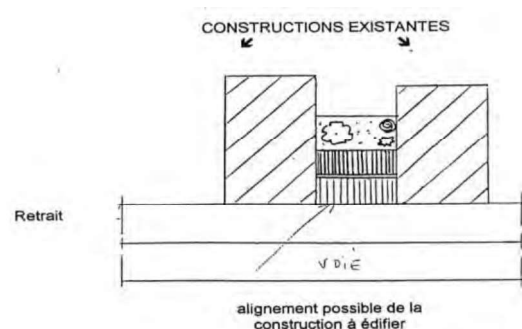
Toutefois un retrait est autorisé lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la ou les constructions mitoyennes existantes, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.

1.2 – Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi sera déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront 5 m et seront construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduites (PMR).



Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à l'alignement qui sera aménagé en plage.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

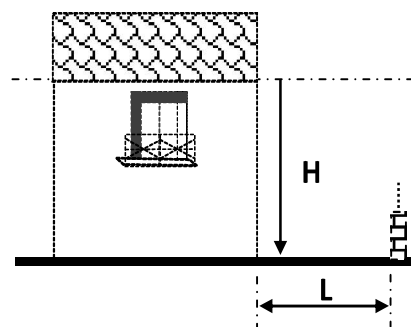
Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions doivent :

. soit jouxter les limites des parcelles,

Ou

. si le bâtiment ne jouxte qu'une limite séparative, les constructions doivent être éloignées de l'autre limite séparative de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.



$$L = H / 2 \geq 3.00\text{m minimum}$$

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions équivalentes en hauteur et en épaisseur, en cohérence et en harmonie pour former une unité architecturale.
- soit lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée. Le bassin sera implanté en respectant un recul d'au moins 1 m par rapport à la limite séparative qui sera aménagé en plage.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de toute nature, doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L=H/2$).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, sont autorisées :

- les saillies non fermées, balcons, escaliers dans la limite maximum de 1.00 m,
- les rampes d'accès ou dispositifs techniques applicables et nécessaires aux personnes à mobilité réduite (PMR).

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

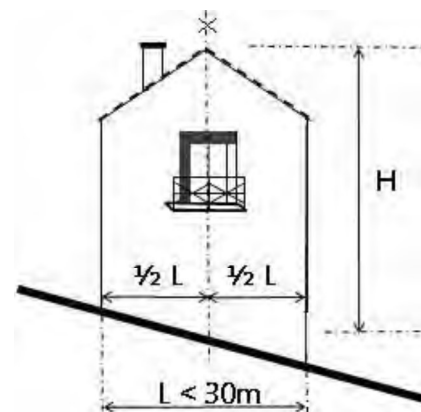
1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

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.

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50%.

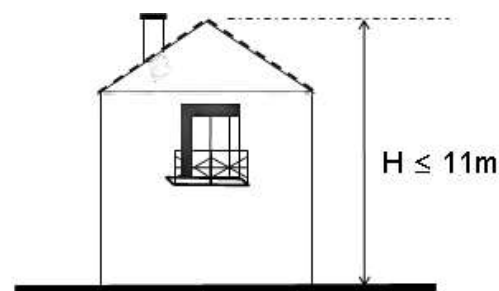
Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.



2- Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage. Pour conserver le caractère du vieux village, une tolérance peut être admise, s'il y a lieu, pour un dépassement de la hauteur maximale autorisée, en vue d'atteindre le gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée

Cependant le dépassement doit être minime afin de respecter une ligne de perspective des faîtes et éviter des décrochements verticaux importants même si un point haut mitoyen existe.



3- Par rapport à la voie :

- 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 comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

- 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 voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Sont interdites, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes (teinte ocre, pierre de Pignan ...). Le blanc pur est exclu.

Les tuiles mécaniques, les plaques grises en amiante ciment et les toits terrasses sont interdits. Cependant les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Pour les travaux de réhabilitation :

Toitures

La création de terrasses en toiture est autorisée dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Toutefois, les terrasses ne devront pas être visibles de la rue et un mur de 1,80 m de hauteur minimum, surmonté d'une rangée de tuiles, devra être maintenu.

Les pentes des toitures varieront de 15 à 33%.

Les couvertures seront exécutées en tuiles canal ou similaire de teinte jaune pailles ou vieilles, de préférence non uniformes.

Façades

En règle générale pour les travaux de restauration, les façades seront recouvertes d'un enduit au mortier de chaux. La teinte des enduits devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération, en excluant les enduits peints blancs.

A l'occasion du ravalement des façades du bâti ancien les modénatures et les décors d'origine doivent être maintenus et mis en valeur : soubassements, corniches, bandeaux, encadrements moulurés, chaînes d'angle, génoises,...

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures (plus hautes que larges), pour tenir compte du caractère du bâti environnant.

Ouvertures

Les ouvertures doivent avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges.

La teinte des menuiseries sera une teinte traditionnelle propre au village.

Les menuiseries anciennes (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état de conservation le permet, ou remplacées à l'identique, afin de maintenir leur qualité.

Les volets avec écharpes « Z » sont interdits.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eau pluviale doivent être réalisés en zinc ou en terre cuite vernissée, les pieds de chute étant traités en fonte.

Démolitions

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- . La préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);

- . La préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable

- . Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

CLOTURES :

Principe général :

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives :

Hauteur maximum : 1,80 m au-dessus du niveau du trottoir existant ou prévu, et 1,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel en absence de trottoir.

Il est préconisé, d'une manière générale, qu'elles pourront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlot, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie en prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

A cette fin, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété ;
- pour les constructions, ou établissement, à usage de commerces, bureaux, et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble ;
- pour les réhabilitations de bâtiment existant :
 - . aucune obligation de stationnement si la maison reste unifamiliale
 - . pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Hormis pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il devra être prévu une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut pas réaliser les emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé ou sur un terrain aménagé situé à moins de 300 m de l'opération projetée.

En application de l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, ou à proximité, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra s'acquitter d'une participation telle que fixée par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLES 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 m de zones exposées aux incendies de forêt.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est de 3.

Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.