

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

---

## *CARACTERE DE LA ZONE*

---

Il s'agit d'une zone d'habitat de moyenne densité constituée de constructions individuelles isolées et parfois de constructions individuelles groupées.

## *SECTEURS*

---

La zone est dévolue à recevoir les constructions à usage d'habitation sous quelle forme que ce soit, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

Une partie du secteur, **Ub\*** situé en limite Ouest du centre ancien Ua, est concerné par une orientation d'aménagement.

## *OBJECTIFS ET PRECONISATIONS SPECIFIQUES*

---

- 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.

**Le secteur Ub\*** devra recevoir une densité d'environ 25 logements/hectare, intégrer 50% de logements locatifs aidés et sera obligatoirement aménagé sous la forme d'opération globale et sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité du secteur avoisinant.

**Voir pièce 2b – cahier des Orientations d'Aménagement et indications du plan de zonage.**

**Les aménagements devront répondre à la charte technique communale annexée au présent règlement.**

### **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 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

## ***SERVITUDES ET PROTECTIONS***

---

Les zones sont concernées par les servitudes suivantes :

**AC1** – Servitudes relatives à la protection des Monuments Historiques.

**I4** – Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

**Int 1** – Servitudes relatives au voisinage des cimetières

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

**PT 3** – Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

## 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 exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

#### **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 m<sup>2</sup> ;
- soit lorsque le nombre de lot(s) est inférieur à 4.

### **Secteur Ub\***

Aux dispositions générales définies ci-dessus s'ajoutent les règles suivantes :

**- Le secteur Ub\*** devra recevoir une densité d'environ 25 logements/hectare et intégrer 50% de logements locatifs aidés et sera obligatoirement aménagé sous la forme d'opération globale et sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité du secteur avoisinant.

*Ce secteur est concerné par une orientation d'aménagement.*

## **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.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 m une pente n'excédant pas 5 %.

### **Voirie**

*Les voies 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.

*Pour mémoire, pour le secteur Ub\*, le projet devra intégrer l'élargissement de la rue de la Grotte.*

*Les voies 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 en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour toute opération d'ensemble : publique, ou collective ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment, aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

### **Voies routières**

#### **Cas général**

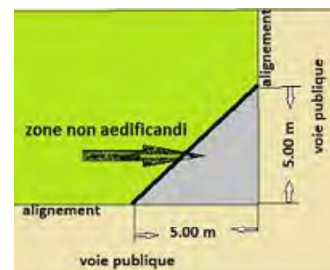
En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m sauf en bordure des voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

## Cas particuliers

- En bordure de la RD 14, tous les bâtiments nouveaux devront être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.
- Hormis en bordure de voies départementales, un retrait différent pourra être autorisé, en cas d'extension ou de transformation d'un bâtiment existant et lorsqu'un terrain délaissé dans un espace étroit permettra l'implantation d'un bâtiment, dans ce cas le volume et l'aspect extérieur devra former une unité architecturale compatible avec les constructions mitoyennes existantes ; chaque situation sera étudiée au cas par cas (principe de densité).

## 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.



## Cas des ouvrages d'intérêt général liés aux réseaux

Les prescriptions du titre I sont applicables.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, 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 l'alignement qui sera aménagé en plage.

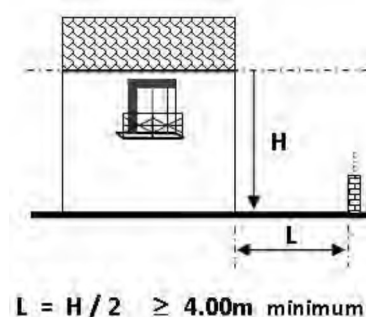
## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

La distance comptée horizontalement à l'égout d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 4 m.

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.



Les constructions annexes (local technique, abri de jardin,...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale et 8 m de longueur à mesurer le long d'une des limites séparatives pourra être admise.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée dans les différents cas, 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 la limite séparative qui sera aménagée 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**

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

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

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 m.

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).

### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble et/ou publique et/ou collective et/ou d'intérêt général, des règles spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale et répondre, notamment aux orientations d'aménagement pour le secteur Ub\*.

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement, il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50 m à l'égout des toitures (R+2).

Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **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...).

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.

### **CLOTURES :**

#### **Principe général :**

À 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, un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage, et agrémenté de plantations.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Préconisations : Les clôtures seront végétales, composées d'un grillage vert et d'une haie mixte traitée par des essences locales.

### **ARTICLE 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 est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction 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. Dans le cadre des lotissements, une place supplémentaire de stationnement sera prévue, par logement, sur la voie créée dans le cadre de l'opération.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques 50 places de stationnement pour 100 lits.
- pour les établissements commerces, bureaux et services, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.



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.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
  - Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres publics devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant y associer aux arbres et aux plantations diverses des parties minérales.
- Chaque lot doit être planté à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de plancher.
- L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 m de zones exposées aux incendies de forêt.

#### **Cas particulier de la frange bâti/agricole :**

Nonobstant les dispositions édictées pour les clôtures à l'article 11, la gestion paysagère des espaces libres devra être particulièrement soignée.

### **ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,50.

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