

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB délimite la zone dense et agglomérée qui s'est développée en périphérie du centre ancien.

En raison du caractère du bâti et de la présence d'édifices inscrits, toutes les demandes de permis de construire devront être soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont interdites dans la zone UB :

- les installations classées pour la protection de l'environnement et les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et ceux mentionnés à l'article 2.
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les créations de hangars agricoles et/ou caves de vinifications en l'absence d'un bâtiment affecté à cet usage et préexistant.
- les affouillements et exhaussements des sols.
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- toute construction nouvelle à moins de 7 m des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées dans les limites ci-après définies :

- l'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UB 11 ;
- les cuves de stockage et de vinification implantées en extérieur et liées à l'extension des capacités d'une cave de vinification existante ;
- la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- l'implantation des relais de téléphonie mobile.

ARTICLE UB 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, soit au moins 3.50 mètres. Toutefois cette largeur minimale ne s'applique pas aux voies existantes.

ARTICLE UB 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdit.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité et téléphone

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 5 Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

ARTICLE UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle et extension des constructions existantes, respecteront l'alignement ou le retrait des constructions voisines par rapport aux voies privées et publiques.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur ce recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Modifications

de la page 15

ARTICLE UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.
On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays, sauf impossibilité technique.

1 – FORMES

a) Toiture :

Les toitures auront une pente de 30 à 33%. Elles seront couvertes de tuile canal ou similaire.
Les toits terrasses sont autorisés.

ARTICLE UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. A défaut, pour les constructions non contiguës aux limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être égale au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE UB 9 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE UB 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est mesurée avant travaux à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 12,00 mètres, à l'exception des ouvrages techniques publics.

Dans le cas où un dépassement de cette hauteur serait justifié par une amélioration du projet et une meilleure insertion dans le bâti environnant, un dépassement de cette hauteur absolue pourra être autorisé.

De même, dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à celle ci-dessus définie, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant initial.

ARTICLE UB11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions ci-après concernent également les hangars agricoles et les caves de vinification.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du pays, sauf impossibilité technique.

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33% maximum.

Terrasses : Les toitures-terrasses sont interdites.

Modifications

de la page 16

a) Ouvertures :

1-Rénovation d'existant : les ouvertures auront une tendance verticale (plus haute que large), sauf pour les commerces. Les baies vitrées sont autorisées, dans la mesure où elles s'intègrent dans l'ordonnancement de baies anciennes. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées. L'obturation de baies anciennes présentant un intérêt architectural est interdite.

2- Constructions neuves :

- 2a) façades traditionnelles : se référer au chapitre existant (b1) ci-dessus
- 2b) façades contemporaines : autres types acceptés.

b) Ouvrages en saillie :

Les ouvrages avec débord de plus de 0.25 m par rapport au nu de la façade sont interdits.

2 – MATÉRIAUX

a) Façades

1- Rénovation d'existant : Les façades ou maçonneries de façades existantes en pierre de taille appareillée seront conservées.

Les façades ou maçonnerie en blocage seront enduites à base de chaux.

En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants, ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable et à la reconstruction du bâtiment, les enduits de façade sont obligatoires.

Les matériaux de placage sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

2-Constructions contemporaines :

Autres types acceptés

Les bardages sont acceptés

b) Toitures

Sans objet (1^{ère} modification simplifiée du P.L.U. du 25/06/2010)

c) Chéneaux et descentes d'eaux pluviales

1-Rénovation d'existant : Les chéneaux seront en retrait de l'avant toit, leur couleur en harmonie avec celle de la façade. Les descentes seront en zinc.

2- Constructions contemporaines : Les chéneaux et descentes seront dans des couleurs en harmonie avec celle de la façade.

d) Volets

Pas de réglementation. Les matériaux d'imitation sont interdits.

b) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces.

Les baies vitrées sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent dans l'ordonnement des baies anciennes.

Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

L'obturation des baies anciennes présentant un intérêt architectural est interdit.

c) Ouvrages en saillie : Les ouvrages avec débord de plus de 0,25 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits.

2. Matériaux

a) Façades :

Les façades ou maçonneries de façades existantes en pierre de taille appareillée ou de blocage seront conservées.

En cas d'impossibilité technique liée à l'état de conservation de l'appareillage des immeubles existants – s'il s'agit d'une restauration– ou si cette impossibilité est liée à l'obligation de procéder à une démolition préalable à la reconstruction du bâtiment, les enduits de façades seront obligatoires.

Dans certains cas, lors de travaux comprenant à la fois restauration d'un existant et reconstruction d'un bâtiment neuf, un traitement mixte des façades (pierres / enduits teintés dans la masse) sera admis sous réserve d'une recherche d'intégration maximale du bâtiment nouveau au bâti environnant (harmonie des teintes et des volumes).

Les enduits des façades seront réalisés au mortier de chaux naturelle (NHL, CL, anciennement XHN et CAEB), en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin (ni ciment blanc, ni tyrolien) dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels.

Les murs peints sont interdits sur les bâtiments nouveaux, à l'exception de la rénovation ou de l'entretien de façades déjà revêtues de béton taloché.

Dans le cas de maçonneries en pierres de tailles les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé brossés avant la prise complète de même texture et de même couleur que les enduits existants.

Les faux matériaux de placage, bardages et baccaciers ou de vêtire sur les façades, sur les murs de soutènement et sur les clôtures sont interdits.

b) Toitures :

Sans objet (1^{ère} modification simplifiée du P.L.U. du 25/06/2010)

c) chéneaux et descentes d'eau pluviale :

Ils seront dans des couleurs en harmonie avec la couleur de la façade et avec celle des huisseries. Les chéneaux seront en retrait de l'avant toit et les descentes seront en cuivre ou en zinc.

d) les volets :

Sont interdits les volets autres que de type bois. Les volets roulants sont interdits.

Modifications

de la page 17

3 - COULEURS

De façon générale, elles devront respecter les teintes compatibles avec la typologie du bâti existant.

4 - CLÔTURES

Elles sont constituées d'un mur plein. Le traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

Sur les murs de clôture maçonnés l'enduit est obligatoire.

3. Couleurs

De façons générales elles devront respecter les teintes compatibles avec la typologie du bâti existant.

Sont interdits, le blanc, les couleurs criardes et le bois vernis.

4. Clôtures

Si elles sont constituées d'un mur plein, le traitement de leur revêtement sera effectué en harmonie avec les façades anciennes avoisinantes, dans le respect du style architectural local.

5. Equipements accessoires et de confort

Les climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et préenseignes, antennes, paraboles, fils électriques ou de téléphone seront dissimulés.

ARTICLE UB12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être égal, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement et le stationnement doit être assuré, en toutes hypothèses, en dehors des voies publiques.

En cas de changement d'affectation d'anciens locaux à usage agricole dans le but de les affecter à la création de logements, et lorsque la construction existante le permet au regard de la possibilité de créer une surface habitable, les places de stationnement existantes, obligatoirement intégrées au volume bâti, seront conservées et/ou créées dans la limite minimale d'une place de stationnement par unité de logement créée.

Cette obligation ne s'applique pas :

- dans le cas où le bâtiment existant, objet de la rénovation ou d'un changement de destination, ne comporte pas initialement de garage intégré au bâtiment existant et l'emprise au sol de ladite construction est inférieure ou égale à 30 m² ;
- dans le cas où un commerce ou des activités de service, sont installés au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Pour tout bâtiment nouveau (création ou reconstruction après démolition), il sera aménagé à l'intérieur du volume bâti une place de stationnement par unité de logement créée.

Toutefois en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, *il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Pour les entreprises artisanales, commerciales et de services, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les restaurants et hôtel restaurant, il doit être aménagé au moins :

- 1 place de stationnement pour 1 chambre

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Dans le cas d'un projet mixte (hôtel et restaurant) il sera appliqué la règle la plus stricte.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de SHON.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un environnement immédiat.

ARTICLE UB 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

ARTICLE UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.