

# Chapitre I - Zone Uba

## Caractère de la zone :

Elle recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

L'ensemble de cette zone est inventoriée par la Direction des Affaires Culturelles comme site archéologique sensible. Par ailleurs, elle est couverte en totalité par le périmètre de protection du Château Neuf, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, toutes les demandes de permis de construire seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI). Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitudes.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

### Article Uba 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;

ainsi que :

- les campings ;
- les stationnements de caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

### Article Uba 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'artisanat et les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition :

- 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,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

#### Les affouillements et exhaussements du sol :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et dans la limite d'une superficie de plus de cent mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

#### Risques d'inondations :

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues du Fresquel et figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI), voir textes liés aux servitudes.

Un recul systématique de 7 m à partir des crêtes des berges sera imposé pour toute nouvelle construction le long de l'ensemble des ruisseaux.

## **Section II - Conditions de l'Occupation des Sols**

### **Article Uba 3 - Accès et Voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

#### Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics.

### **Article Uba 4 - Desserte par les Réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

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

#### Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique.

Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### Ramassage des déchets :

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

### **Article Uba 5 - Caractéristiques des Terrains**

Non réglementées.

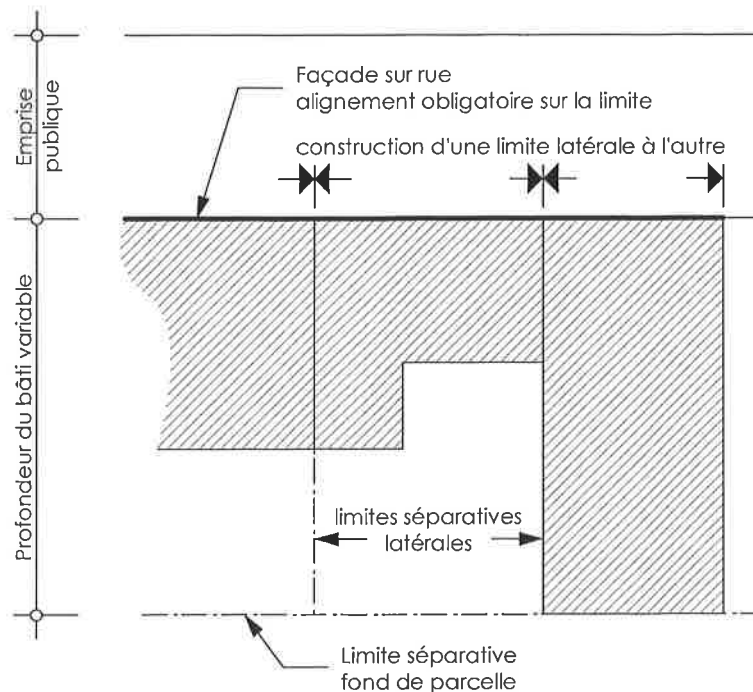
## Article Uba 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'alignement sur rue des façades est obligatoire.

## Article Uba 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre.

Schéma explicatif des articles Uba 6 et Uba 7



## Article Uba 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété

Non réglementée.

## Article Uba 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

## Article Uba 10 - Hauteur des Constructions

La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur des constructions est limitée à la plus grande hauteur des immeubles immédiatement voisins sans dépasser 12 mètres.

## Article Uba 11 - Aspect extérieur des Constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Tous les éléments existants de qualité, caractéristiques du bâti ancien, seront conservés (tuiles de couvert, corniches, génoises, maçonnerie, de façade en pierre de taille ou de blocage, même partielle, bandeaux, sculptures, modillons, entablements, culots, pilastres, encadrements, baies, appuis de baie, linteaux, mascarons, balcons et balconnets, ferronneries anciennes, garde-corps, grilles, menuiserie et serrureries, contrevents, clôtures anciennes en pierre ou en ferronnerie).

Seuls pourront être déposés les éléments ne correspondant pas au style architectural dominant de l'édifice.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour un ravalement, ou une rénovation sans modification notable ni changement de destination, d'une construction existante, les façades doivent être traitées dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et techniques propres.

Pour les transformations importantes, reconstructions partielles, les façades doivent respecter les caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Les formes, couleurs et volumes doivent se rapprocher le plus possible des constructions existantes environnantes.

Pour les constructions neuves, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité et d'une texture semblables à celles des enduits traditionnels locaux.

Les baies anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes.

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

La création de balcons nouveaux est interdite sur les voies et espaces publics.

Les menuiseries nouvelles seront en bois massif.

Peuvent être admises les menuiseries acier ou aluminium laqué.

Le vitrage à plein jour est toléré uniquement sur les baies médiévales, les croisées et les galeries d'attique.

Le vitrage miroir est interdit.

Les menuiseries, les volets et les contrevents seront en bois, et peints.

Les volets basculants sont interdits.

La pose de contrevents sur les baies à encadrements moulurés est interdite.

Les volets roulants sont envisageables en bois peints sur certaines dispositions.

Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Les antennes en toiture doivent ne pas être visibles depuis la voie publique. Une seule enseigne par commerce peut être placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les terrasses et les « tropéziennes » (schémas 4 et 5 en annexe) sont interdites. Des loggias ou terrasses couvertes (schéma 1 en annexe) sont permises. Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leurs dimensions n'excèdent pas 1m2 par unité (voir schéma 5 en annexe).

Les couvertures seront à deux pentes, n'excédant pas 30%.

Les couvertures seront réalisées en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Les tuiles neuves seront de couleur ocre nuancée et non « vieilles ». Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.

Les blocs de climatiseurs extérieurs ne doivent être visibles ni du domaine public ni des fonds voisins.

Les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils ne peuvent en aucun cas être établis en superstructures sur les toitures. Il doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Sur les limites séparatives, les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Dans le cas de murs, leur aspect doit être harmonisé avec leur environnement.

Note : Les utilisateurs du sol pourront se reporter à l'annexe du présent règlement « recommandations architecturales ».

#### **Article Uba 12 - Stationnement des Véhicules**

Néant.

#### **Article Uba 13 - Espaces libres et Plantations**

Privilégier au maximum le choix des essences locales d'arbres, arbustes, haies, massifs. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute mesure du possible.

#### Prévention des incendies de forêt :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

#### **Article Uba 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Non réglementées.