

Chapitre II - Zone Ufb

Caractère de la zone :

Elle recouvre les secteurs où les constructions ont été réalisées en continu le long des voies de circulations, en périphérie du bourg ancien. Se côtoient dans cette zone habitat et activités compatibles avec l'habitat. La réglementation vise à favoriser la conservation du caractère de la zone et la mixité de ses fonctions.

La zone étant couverte en totalité par le périmètre de protection du Château Neuf, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, 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.

Une partie de la zone est concernée par une zone d'intérêt patrimonial (site du château et son parc). Pour toute utilisation et occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

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 Ufb 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 Ufb 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 Ufb 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique (piétonne et automobile).

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

La longueur des voies en impasse pourra être réduite en cas de nécessité liée à la sécurité et au fonctionnement urbain.

Ces voies se termineront par des dispositifs permettant aux véhicules de service public de faire demi-tour aisément.

La largeur minimale obligatoire pour les accès est fixée à 4 mètres.

Il est précisé que les accès directs sur les R D. sont strictement réglementés.

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.

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 Ufb 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.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

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 :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'il existe.

Toutefois, la création de systèmes de collecte et de stockage des eaux de pluie est autorisée.

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 m³/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 m³/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.

Article Ufb 5 - Caractéristiques des Terrains

Non réglementées.

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

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

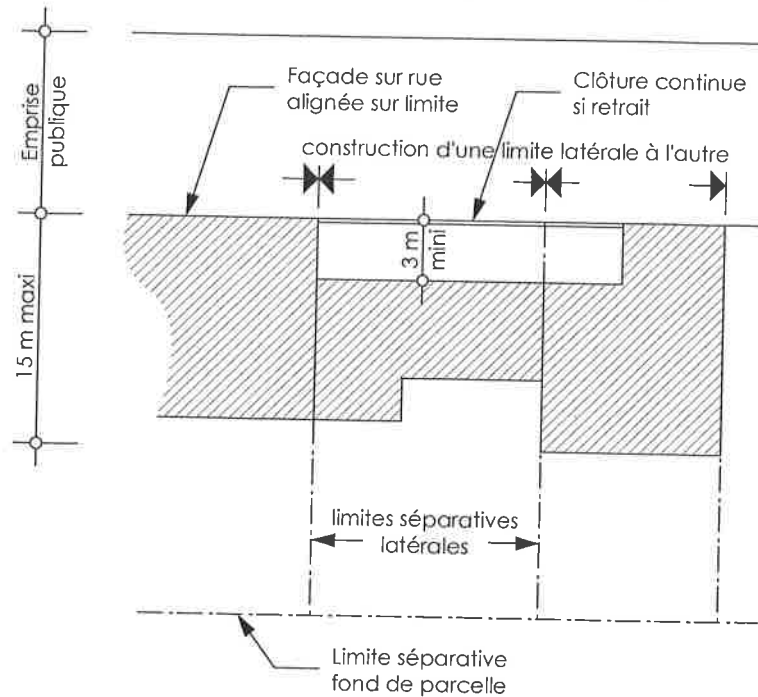
Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue, formée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille rigide, de deux mètres de hauteur, dans l'alignement est obligatoire.

Article Ufb 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.

Les immeubles autres que les équipements publics sont construits dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la rue.

Schéma explicatif des articles Ufb 6 et Ufb 7



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

Non réglementée.

Article Ufb 9 - Emprise au Sol

Non réglementée.

Article Ufb 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 Ufb 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 ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles où la hauteur domine nettement la largeur. 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.

La toiture est obligatoirement en pente, en tuile canal de terre cuite.

Des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture.

Les terrasses ne doivent pas être visibles du domaine public.

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. Ils 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 murs de clôture ne devront pas excéder deux mètres de hauteur. Leur aspect devra être harmonisé avec leur environnement. Ils doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres.

En limite sur voie, elles sont constituées :

- soit d'un mur plein de 2m ;
- soit d'un mur surmonté d'une grille rigide.

Leur aspect doit s'harmoniser avec leur environnement. Elles doivent assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

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

Article Ufb 12 - Stationnement des Véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de vingt-cinq mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et/ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors œuvre nette ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitat : une place par logement.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article Ufb 13 - Espaces libres et Plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, accès, cheminements, équipements et plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

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

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

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 Ufb 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols

Non réglementées.