

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Extensions denses du centre ancien

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB délimite les quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés. Il s'agit de renforcer la continuité avec le centre ancien.

Certains terrains compris dans la zone UB peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

La zone UB comprend les secteurs :

- *UBa, secteur continu et dense organisé le long de l'avenue du Général de Gaulle, artère principale du centre village,*
- *UBb, secteur continu, plus aéré, situé en continuité du centre village.*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat autres que celles indiquées à l'article UB2, ci-après.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- Les carrières
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UB2 ci-dessous.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres;

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UB1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UB2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont à édifier.
- Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules automobiles ne peut avoir une largeur inférieure à :
 - 5m de chaussée desservant entre 1 et 10 logements,
 - 5m de chaussée + 2 m de trottoirs desservant plus de 10 logements,
 - 3.50 m pour les voies en sens unique.
- Les voies nouvelles, en impasse, ne doivent pas desservir plus de 5 logements et leur longueur ne peut excéder 50 m ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une voie en T ou une aire de retournement d'un diamètre de 15 m minimum à la bordure du trottoir,

Condition d'accès aux voies ouvertes au Public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil,
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc..
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit,

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, doivent être évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.
En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Généralités

- Les parties de constructions situées en dessous du terrain naturel peuvent être implantées jusqu'aux voies et emprises publiques.
- Les dispositions indiquées ci-dessous (secteurs UBa et UBb) ne s'appliquent pas aux travaux de confortement et de surélévation.

Secteur UBa

- Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Secteur UBb

- Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs (UBa et UBb) :

Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existant antérieurement à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée.

Secteur UBa

Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

- Dans une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement, les constructions devront être édifiées :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
 - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Au-delà des 15m de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4m, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15m, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies

- Les constructions doivent s'implanter, soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

Secteur UBb

- Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives, exceptées les constructions enterrées ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., les extensions pourront se faire en continuité de la construction existante.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m de toute limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicables :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour des considérations architecturales tendant à une meilleure intégration et un meilleur aménagement et notamment pour les constructions en gradins, la hauteur totale en vue frontale, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne pourra excéder 4 niveaux et 12 m.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (équipements collectifs), la hauteur maximale calculée dans les conditions indiquées ci-dessus sera limitée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

- Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières :

- Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.
- Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.
- Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux traditionnels, c'est à dire en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) .
- Les toitures en tuiles mécaniques plates dites "de Marseille" avec débord de toiture sur chevrons, seront restaurées à l'identique.
- La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.
- Les gouttières seront exclusivement en métal (zinc ou cuivre). Elles pourront être avantageusement remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.
- Les citernes de fuel et de gaz doivent être dissimulées.

Façades

- Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointoiement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés.
- La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.
- Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, de faïence ou de pierres plaquées.
- Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.
- Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade. De même, les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

- Les baies doivent être obturées par des persiennes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez de chaussée); elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.
- Toutes les menuiseries apparentes seront en bois.
- Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.
- Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.
- Murs de soutènement et de clôture : suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierres apparentes ou enduits. Les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

Locaux commerciaux

- Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.
- Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez de chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.
- Les devantures seront établies en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

Peintures :

- Les murs extérieurs, enduits, seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles.
- Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale devra être utilisée.

Réseaux divers

- Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.
- Les branchements seront encastés sous gaines dans la maçonnerie.
- Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- Exceptionnellement, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut :
 - Soit réaliser directement les places de stationnement prévues ci-après sur un terrain lui appartenant dans son environnement immédiat,
 - Soit obtenir dans une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit acquérir dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation les places de stationnement prévues ci-après,
 - Soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

Dispositions particulières :

Il doit être au moins aménagé des places de stationnement automobiles pour :

- Les constructions à usage d'habitation :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat lors de la construction : une aire de stationnement par logement,
 - Les autres types de logements : 1,5 aire par logement.
- Les établissements commerciaux : une place pour 20 m² de surface de vente,
- Les bureaux : une place pour 25 m² de surface de plancher de bureaux,
- Les hôtels et restaurants : une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant,
- Les établissements d'enseignement : 2 aires de stationnement VL par classe et 15 m² par classe pour le stationnement des 2 roues,
- Les équipements collectifs recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.
- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Toutefois, il ne sera pas imposé l'aménagement de places de stationnement pour automobiles pour les changements de destination des constructions situées le long des avenues du Général de Gaulle, de la Victoire, des Combattants d'Afrique du Nord et de Cap d'Ail.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,
- Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Secteur UBa**, le COS est fixé à 2
- **Secteur UBb**, le COS est fixé à 1.2