

Généralités :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, excepté les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement d'eaux usées collectif de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau doit garantir l'écoulement des eaux pluviales générées 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 adaptées à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans le réseau d'eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité techniquement justifiée.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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 maximale 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

Cas particulier : 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 UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Non réglementé

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

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique. Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur le recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Si le bâtiment est sur une voie privée un recul de 4 mètres est à observer si la configuration des lieux le permet.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Si les constructions ne joignent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance maximale de 3 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Afin de ne pas modifier la silhouette urbaine, la hauteur d'une construction nouvelle doit être égale au maximum à celle de la construction mitoyenne la plus haute sans excéder 10 mètres maximum.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

ARTICLE UA-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ». Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti ancien avoisinant.

Facades

- La restauration des façades anciennes devra se faire dans l'esprit et le caractère du bâti ancien ;
- Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps,) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine ;
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille doivent être conservées ;
- Les façades des constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte au caractère du bâti ancien avoisinant et devront rester en harmonie avec les revêtements existants.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit ; les murs de façade doivent être traités, enduits et finis.
- L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales ;
- Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales en façade sont interdites ;
- Pour les éléments ajoutés en façade des commerces, les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

Ouvrages en saillie

~~Les antennes paraboliques, les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le Domaine Public ou en façade principale.~~

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toiture

- La pente des toitures ne doit pas excéder 30 % ;
- Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieilles ou assimilées ;
- Les terrasses en toiture sont interdites ;
- Les toits-terrasses et tropéziennes sont interdits ;
- Les loggias ou terrasses couvertes sont envisageables ;
- ~~Les capteurs solaires en toiture sont exclus.~~

Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant (superposition légère autorisée).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Ouvertures

- Les ouvertures créées et la transformation des ouvrages existants devront respecter l'ordonnancement des baies anciennes ;
- Les encadrements des ouvertures seront maintenus.

Menuiseries

Le choix des matériaux pour les menuiseries devra respecter l'ensemble paysager rural et historique jusqu'alors préservé.

Les menuiseries seront en bois de préférence mais des alternatives au choix des matériaux peuvent être admises sous réserve de s'intégrer harmonieusement.

Les menuiseries et les volets roulants en PVC sont interdits sur le bâti ancien. L'isolation par l'extérieur des murs anciens est interdite.

Clôtures

Les murs de clôtures existants présentant un intérêt architectural et urbain doivent être conservés.

Les clôtures nouvelles devront s'inspirer des clôtures anciennes avoisinantes tant au niveau de la hauteur que de la constitution sans pouvoir excéder deux mètres.

ARTICLE UA-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par construction nouvelle.

En cas de changement de destination 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 un commerce ou des activités de service, sont installées en rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Si le stationnement ne peut être assuré en dehors des voies publiques, le pétitionnaire devra en trouver la possibilité sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager et patrimonial.

L'ensemble des plantations de la zone devra être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.
Non réglementé.

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE UA-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie.

ARTICLE UA-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Elle correspond à la première ceinture d'extension du bourg ancien datant de la fin du XIX^{ème} siècle début XX^{ème}.

Le règlement de cette zone comme celui de la zone UA vise à maintenir son caractère particulier résultant :

- d'un alignement des façades ou des clôtures sur la rue pour la plupart des constructions ;
- un tissu urbain très dense, bien que légèrement inférieur à celui de la zone UA ;
- des constructions imposantes, rappelant la présence et la richesse de la viticulture à l'époque.

Toutefois, le respect des caractéristiques de cette zone ne doit pas nécessairement empêcher un projet d'architecture contemporaine s'intégrant dans l'ensemble, avec l'emploi de matériaux innovants.

Une partie de cette zone située sur le Hameau du Somail est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques. Les demandes d'autorisation au titre des droits des sols, inscrites dans ce périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Tout comme pour le centre ancien la protection des caractéristiques du bâti de la zone UB est assuré par le règlement de zone qui veille à la préservation de la qualité architecturale.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés l'article UB2 ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB2.

ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat, leurs annexes et dépendances ;
- Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'activités d'artisanat sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Le changement de destination d'anciens locaux agricoles (type remise) en habitation, commerces, bureaux sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UB 11 ;
- Les extensions limitées des constructions représentant au maximum 20% de la surface de plancher et sous réserve de conserver les caractéristiques du bâti existant ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux de construction ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier et sous réserve que :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
 - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre.
 - Les piscines.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié. Si l'accès par une voie communale est impossible, du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères,...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, excepté les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement d'eaux usées collectif de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau doit garantir l'écoulement de ses eaux pluviales dans le réseau pluvial public existant.

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 adaptées à l'opération et au terrain. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

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

aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dument justifiée.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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 maximale 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

Cas particulier : 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 UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Non réglementé

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

Les bâtiments devront s'implanter suivant l'alignement de l'emprise publique. Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur le recul sans que cette distance puisse toutefois être supérieure à 5 mètres.

Les piscines devront être implantées selon un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies et aux Emprises Publiques.

Si le bâtiment est sur une voie privée un recul de 4 mètres est à observer s la configuration des lieux le permet.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Si les constructions ne joignent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres.

Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Afin de ne pas modifier la silhouette urbaine, la hauteur d'une construction nouvelle doit être égale au maximum à celle de la construction mitoyenne la plus haute sans pouvoir excéder 10 mètres.

La hauteur des clôtures le long des voies ou en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

En limites séparatives, des murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum sont tolérés.

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

Généralités

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti avoisinant.

Facades

- La restauration des façades anciennes devra se faire dans l'esprit et le caractère du bâti ancien.
- Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps,) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les maçonneries anciennes des façades en pierre de taille doivent être conservées.
- Les façades des constructions nouvelles ne devront pas porter atteinte au caractère du bâti ancien avoisinant et devront rester en harmonie avec les revêtements existants.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit ; les murs de façade doivent être traités, enduits et finis.

- L'enduit utilisé pour le traitement des façades sera de type finition talochée et de teinte et de valeur proches de celles des pierres locales.
- Les canalisations autres que les descentes d'eau pluviales en façade sont interdites.
- Pour les éléments ajoutés en façade des commerces, les enseignes à caisson lumineux sont interdites.

Ouvrages en saillie

~~Les antennes paraboliques, les blocs de climatiseurs, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles depuis le Domaine Public ou en façade principale.~~

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Toiture

- La pente des toitures ne doit pas excéder 30 % ;
- Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieillies ou assimilées ;
- Les terrasses en toiture sont interdites ;
- Les toits-terrasses et tropéziennes sont interdits ;
- Les loggias ou terrasses couvertes sont envisageables ;
- ~~— Les capteurs solaires en toiture sont exclus.~~
- Les capteurs solaires en toiture sont interdits en zone UB du Somail.

Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique

En dehors de la zone UB du Somail, afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés et devront être intégrés le mieux possible au bâti existant (superposition légère autorisée).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Ouvertures

- Les ouvertures créées et la transformation des ouvrages existants devront respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes.
- Les encadrements des ouvertures seront maintenus.

Menuiseries

Le choix des matériaux pour les menuiseries devra respecter l'ensemble paysager rural et historique jusqu'alors préservé.

Les menuiseries seront en bois de préférence mais des alternatives au choix des matériaux peuvent être admises sous réserve de s'intégrer harmonieusement.

Les menuiseries et les volets roulants en PVC sont interdits sur le bâti ancien. L'isolation par l'extérieur des murs anciens est interdite.

Clôtures

Les murs de clôtures existants présentant un intérêt architectural et urbain doivent être conservés.

~~Les clôtures nouvelles devront s'inspirer des clôtures anciennes avoisinantes tant au niveau de la hauteur que de la constitution sans pouvoir excéder deux mètres. Elles seront constituées de murs (pierre), de barreaudage en métal doublés de végétaux d'essences variées.~~

En limites sur voies :

Les clôtures pleines sont interdites le long des voies. Seuls des murs bahuts de 80 cm de haut maximum sont tolérés le long des voies. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation excluant des murs pleins) ne dépassera pas 1,80 mètre. Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les matériaux utilisés pour surélever le mur sont libres (par exemple grillage, panneaux de bois...). Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

En limites séparatives :

Les clôtures pleines sont autorisées en limites séparatives. Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les dispositifs de barbacane visant l'évacuation des eaux sont autorisés dans les murs de clôtures.

Des murs bahuts de 80 cm de haut maximum sont tolérés en limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur totale (mur + matériau de surélévation excluant des murs pleins) ne dépassera pas 1,80 mètre. Les matériaux utilisés pour les murs bahuts, légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces. Les matériaux utilisés pour surélever le mur sont libres (par exemple grillage, panneaux de bois...). Les matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

En limites séparatives, des murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum sont tolérés.

Sur le hameau du Somail : les clôtures traditionnelles existantes, le long du Canal, doivent être restaurées et même prolongées.

ARTICLE UB-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement nouveau créé.

En cas de changement de destination 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 un commerce ou des activités de service, sont installées au rez-de-chaussée (logement de l'exploitant à l'étage).

Si le stationnement ne peut être assuré en dehors des voies publiques, le pétitionnaire devra en trouver la possibilité sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres.

ARTICLE UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager et patrimonial.

L'ensemble des plantations de la zone devra être constitué d'essences rustiques, non allergènes et non invasives.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places.

Prévention des incendies de forêts

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

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB- 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.
Non réglementé

SECTION 4– OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE UB-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'un matériau durable pour la construction est recommandée ainsi que la prise en compte pour les économies d'énergie

ARTICLE UB-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

Elles correspondent aux zones urbanisées à caractère résidentiel. Essentiellement pavillonnaire, la zone comprend deux sous-secteurs en prolongement immédiat du tissu urbain :

- **Les sous-secteurs UCa** situé directement en continuité des premières extensions du centre ancien ainsi que sur le Hameau du Somail et correspondant aux premiers lotissements réalisés sur le village. Le bâti est construit en ordre discontinu et présente une densité moyenne. L'urbanisation des dents creuses se fera de manière individuelle.
- **Les sous-secteurs UCb** relatif à un bâti construit en ordre discontinu majoritairement le long des voies de distribution des premières extensions du centre ancien et du Hameau du Somail avec une faible densité. Le tissu urbain y est très peu dense, avec une grosse consommation foncière.

Les zones UC du Somail sont couvertes par le périmètre de protection des monuments historiques. A ce titre, dans ce périmètre, les demandes d'autorisation des sols, seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Il convient de préciser que le règlement de zone a permis de répondre au souci de préservation de l'intégrité du Canal du Midi. En effet, la zone UC se trouvant en covisibilité avec l'ouvrage de Paul Riquet, une attention particulière a été accordée à l'aspect des constructions extérieures afin de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants (Canal Midi) et de ne pas obstruer la lecture des paysages.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- les opérations groupées à usage d'activité ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés l'article UC2 ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UC2.

ARTICLE UC-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux et d'activités sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Les opérations d'ensemble (lotissements, habitat groupé) ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- L'extension limitée des constructions existantes représentant 30 % maximum de la surface de plancher ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux de construction, voirie ou réseaux divers ;
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les changements de destination à condition d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier et sous réserve que :
 - elles correspondent a des besoins nécessaires a la vie et a la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions a destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les annexes des constructions (abris de jardin d'une surface ne pouvant excéder 6 mètres, locaux piscine...) ;
- Les piscines ;
- Les vérandas et pergolas.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès 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, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

En outre, les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (deux maximum) accès direct sur rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garage.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Si l'accès par une voie communale est impossible, du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé par une route départementale, sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

Voirie

Les voies publiques et privées 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie

enlèvement des ordures ménagères,...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Accessibilité des moyens de secours

Généralités :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15 %.

Bâtiments au-dessus d'un plancher de 8 mètres par rapport au sol : caractéristiques voie d'échelle :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10 % ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

ARTICLE UC-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable suffisant et conforme, excepté les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers, remises...).

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'eaux usées collectif de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau doit garantir l'écoulement de ses eaux pluviales dans le réseau pluvial public si celui-ci existe.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés (telles les aires de circulation et de stationnement) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Lorsqu'un réseau public recueillant les eaux pluviales est en projet, les écoulements doivent être réalisés en fonction de ce projet.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de ce réseau, 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.

Electricité – Téléphone – Télédistribution

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité techniquement justifiée.

Défense contre l'incendie

Généralités :

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 maximale 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

Cas particulier : 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 UC-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Néant.~~

Non réglementé.

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

Dans toute la zone :

Le long des routes départementales ou d'une éventuelle déviation du village les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites et aux limites d'emprises des voies, et avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la route.

En UCa

- Soit à l'alignement des voies et des emprises publiques sauf sur le Hameau du Somail ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres ;
- Des implantations autres peuvent être admises pour les voies internes dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) ;
- L'implantation des piscines doit se faire à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En UCb

- Soit avec un recul minimal de 5 mètres y compris sur le Hameau du Somail ;
- L'implantation des piscines doit se faire à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes devront être implantées selon un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux voies privées et publiques.

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

En UCa :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des piscines doit se faire à 1 mètre minimum des limites séparatives.

En UCb :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres.

L'implantation des piscines doit se faire à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone UC, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC- 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UC-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout des toitures (R+1).

La hauteur des constructions annexes (garages, abris jardin, local piscine) ne doit pas excéder 4 mètres.

Pour ce qui concerne les toits-terrasses, la hauteur au niveau de l'acrotère (partie haute) ne pourra excéder 6,80 m.

La hauteur des clôtures le long des voies ou en limites séparatives est limitée à 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Cas particuliers du Somail : les clôtures en covisibilité avec le Canal du Midi sont limitées à 2 mètres.

En limites séparatives, des murs pleins de 2 mètres de hauteur maximum sont tolérés.

Cas particuliers des annexes :

Lorsque qu'une annexe est implantée selon un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.