

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le cœur du village, le centre ancien et les extensions urbaines du début du XX^e siècle.

Cette zone se caractérise par :

- La structure viaire de son centre ancien, assez difficile d'accès
- Son parcellaire de petites dimensions
- L'ordonnancement des constructions à l'alignement des voies
- La volumétrie calée, pour la majeure partie du bâti à R+2.
- La présence des équipements publics centraux

La capacité résiduelle de construction de la zone UA est faible. Sont plutôt envisageables des opérations de restauration, de réhabilitation ou de reconstruction, avec la nécessité de respecter l'identité architecturale de cet espace bâti.

L'objectif du PLU est de préserver l'authenticité du cœur de Boujan sur Libron tout en permettant les nécessaires adaptations du cadre bâti aux modes de vie (vers un habitat plus économe en énergie par ex.)

La zone urbaine UA se décompose en plusieurs secteurs :

- » **Le secteur UA standard** : Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central qui se compose essentiellement d'habitat mais qui compte aussi des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.
- » **Le secteur UA1** dans lequel les constructions devront respecter les caractéristiques du tissu urbain du centre ancien. Dans cette zone, l'habitat de type individuel n'est pas autorisé.
- » **Le secteur UA2** correspond aux anciens bâtiments d'exploitation du domaine « Castelbon » : des règles spécifiques sont mises en place pour la réalisation d'un projet de construction de bâtiments d'habitation d'architecture contemporaine aux normes « BBC ».
- » **Le secteur UA3** correspondant au projet de réinvestissement du parc du domaine de « Castelbon ». Des règles spécifiques sont mises en place pour la réalisation d'un projet de construction de bâtiments d'habitation d'architecture contemporaine aux normes « BBC ».

La zone UA n'est pas concernée par les zones inondables d'aléa fort et d'aléa modéré retranscrites dans la carte d'aléa du Projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRNI) Bassin Versant du Libron.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts, d'exploitations agricoles ou forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments
- Les terrains de stationnement de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation ou le stationnement des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs (mobil-home), des caravanes
- Les campings
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile
- Les casses automobiles
- Les installations de stockage et de traitement des déchets
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé.

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

De manière générale, la zone UA admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

En tout secteur

Sont admis sous conditions :

- Les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes à la date du premier PLU de la commune (comme caves, bâtiments artisanaux, etc.)
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour le 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 milieu environnant.

En secteur UA1

En plus des conditions communes à la zone UA, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation uniquement collective,

En secteur UA3

En plus des conditions communes à la zone UA, sont admis sous conditions :

Les constructions autorisées devront respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixée par le PLU (pièce 2.1).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit respecter la réglementation sanitaire en vigueur et notamment le code de la santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée par des poteaux normalisés de manière à ce que le débit soit adapté à l'importance de l'opération.

Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes. Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques.

Les eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur, etc) ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou par l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la compétence en matière de collecte à l'endroit du déversement lui a été transférée.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

Concernant les eaux claires, les surverses ou les vidanges des cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet doit prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

On respectera une bande Inconstructible et libre de tout obstacle large de 10 mètres de part et d'autre des de l'axe ruisseaux, de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des fossés mères.

Cas des fossés en bordure des Routes Départementales :

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une autorisation auprès de l'administration départementale.

Les possibilités naturelles de réception et de rejet du ruissellement pluvial de l'emprise routière ne doivent en aucun cas, être sollicitées, sans adaptation corrélative, pour participer à l'assainissement pluvial des nouvelles opérations d'urbanisme ou d'aménagement, à l'exception des équipements publics.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

Ordures ménagères

Un espace de stockage du conteneur privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

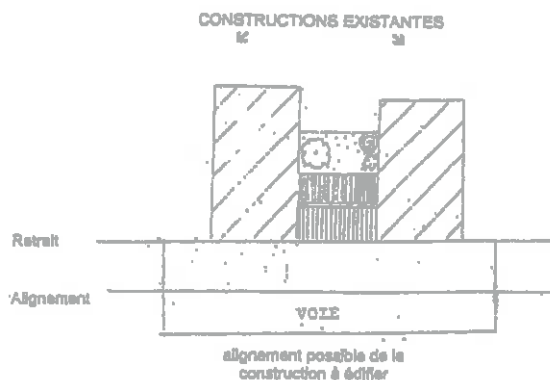
Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois un retrait est autorisé lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec la ou les constructions mitoyennes existantes, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.

De plus, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou d'intérêt collectif et / ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.



Cas des piscines :

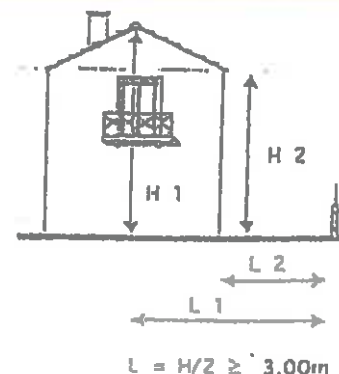
Les bassins ne sont pas concernés par ces dispositions y compris les locaux techniques (locaux ordures ménagères, ...)

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.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse une unité foncière présentant une façade importante sur le domaine public. Dans ce cas, lorsque le projet de construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

De plus, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou d'intérêt collectif et / ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.



Cas des piscines :

Les bassins devront être implantés de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives. Ce recul sera aménagé en plage.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée $L = H$ au droit des façades concernées sans être inférieure à **4 mètres**.

Cette distance pourra être réduite de moitié pour les parties de construction qui ne comportent pas d'ouverture en vis à vis $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4,00 mètres de hauteur totale.

De plus, pour toute opération d'ensemble et / ou publique et / ou d'intérêt général et / ou d'intérêt collectif et / ou de logements sociaux, des implantations spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au **faîtage** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées). Dans ce cas et pour tout autre hypothèse de toiture: Il s'agit du point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

En secteur UA,

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 11m au faîtage.

Pour conserver le caractère du vieux village, une tolérance peut être admise, s'il y a lieu, pour un dépassement de la hauteur totale autorisée, en vue d'atteindre le gabarit de la construction mitoyenne la plus élevée.

En secteur UA1,

Le nombre de niveaux est limité à **3 soit R + 2**.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 11m au faîtage.

Toutefois, pour toute opération d'ensemble ou d'intérêt général, des implantations spécifiques pourront être autorisées afin d'assurer une unité architecturale.

En secteur UA2

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11m au niveau des acrotères.

En secteur UA3

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13m au faitage ou au niveau des acrotères.

Le nombre de niveaux est limité à **R+3**.

Dispositions particulières

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clochers d'églises, les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques de service public lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire (...) sous réserve du respect des dispositions de l'article suivant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La conception architecturale contemporaine est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise de l'échelle des gabarits et des volumes des Immeubles composant le tissu urbain existant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

1- Toitures

En secteurs UA et UA1

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes.

En secteurs UA2 et UA3

Les éléments permettant de répondre aux exigences de la norme « B.B.C. » (Bâtiments Basse Consommation) ou sont autorisés en toiture.

1.1 Les couvertures

En secteurs UA et UA1

La création de terrasses en décaissé partiel de toiture est autorisée. Le décaissé ne devra pas excéder plus de la moitié de la toiture.

La pente de toitures n'excédera pas 33%.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou similaire de teinte vieillie, non uniforme. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les égouts de toiture seront traités par des génoises maçonnées, non peintes.

En secteurs UA2 et UA3

Les toits terrasses sont autorisés.

1.2 Les conduits de cheminées

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près possible du faitage.

1.3 La zinguerie

Les chéneaux et les chutes d'eau pluviale doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble architectural du secteur.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descente en façade.

Évacuation des eaux usées : aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

2- Façades

2.1 La composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème, sauf dans le cas où la façade n'aurait pas conservé son ordonnancement d'origine par suite de modifications antérieures. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux, sauf modifications antérieures rendant impossible l'alignement.

2.2 La nature des enduits

En général, pour les travaux de réhabilitation, les murs seront enduits. Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites. L'enduit utilisé sera réalisé à partir de chaux naturelle (CAEB ou XHN). Les enduits au ciment, ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs sont interdits. Leur purge systématique est souhaitable.

2.3 La finition des enduits

En fonction du caractère architectural du bâtiment concerné, les divers types de finitions suivant pourront être envisagés :

- taloché fin
- gratté

Les enduits grossiers et granuleux, dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont proscrits.

2.4 Les matériaux interdits

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts : parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, plan de bois, carreau de céramique, fibro-ciment...

2.5 Le décor de façade

A l'occasion du ravalement des façades, les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulurés ou sculptés lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés et mis en valeur.

2.6 Les grilles et les balcons

En secteurs UA et UA1

Les balcons débordant de plus de 30 cm sur le domaine public sont à proscrire. Seul le métal pourra être utilisé pour les grilles et les garde-corps.

Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire. Les garde-corps en aluminium sont proscrits.

Les balustres sont interdits.

Les garde-corps à créer seront constitués par un bardage simple, avec main courante et lisse basse.

En secteurs UA2 et UA3

Les balcons débordant sur le domaine public sont autorisés sur 1 mètre maximum à une hauteur minimale de 4,50 m.

Les volutes et les renflements par rapport au plan vertical sont à proscrire. Les balustres sont interdits.

2.7 Les auvents

En secteurs UA et UA1

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont à proscrire.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération, en excluant les enduits peints en blanc et en privilégiant la teinte ocre, pierre de Pignan.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes.

En secteurs UA2 et UA3

Sur les portes d'accès, les auvents, casquettes et autres débords sont autorisés.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs de pignon devront recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades. Les enduits seront d'une couleur en harmonie avec les constructions existantes.

3- Ouvertures

3.1 Les percements

Les ouvertures créées auront des proportions verticales rectangulaires plus hautes que larges.

A l'occasion de travaux, les percements récents, de proportion carrée ou rectangulaire, horizontale seront modifiés, afin de retrouver un ordonnancement et des proportions plus classiques.

3.2 Les appuis et les seuils

En secteur UA, UA1

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont à proscrire.

Seuls les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés.

Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite, les grès et les faïences sont proscrits.

En secteurs UA2 et UA3

Les appuis de fenêtre en béton armé avec débord du nu de la façade et de l'alignement des tableaux, sont autorisés.

Les traitements en pierre ou en maçonnerie faisant partie de l'encadrement sont autorisés. Les seuils de porte doivent être traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite, les grès et les faïences sont proscrits.

3.3 Les encadrements de baies

Les encadrements de bales saillants en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.

Ils seront créés suivant le modèle des existants, dans le cas de percements ou de modifications d'ouvertures.

3.4 Les menuiseries

Les menuiseries devront être traitées en harmonie avec l'ensemble architectural du secteur.

Les menuiseries anciennes qui présentent un intérêt patrimonial (portes, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet, ou remplacées à l'identique afin de maintenir leur qualité.

4- Les terrasses

Leur réalisation en décaissé partiel de toiture est autorisée.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. De plus, étant donné la configuration de la zone UA, les constructions ou activités admises ne doivent pas contribuer à l'asphyxie des rues par les automobiles.

À cette fin, il est exigé :

- Les places de stationnement imposées ci-dessous doivent être aménagées sur la propriété (rez-de-chaussée ou jardin)
- en cas de division d'immeuble en plusieurs logements, il sera demandé à minima une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété (rez-de-chaussée ou jardin) ;

Les parkings souterrains sont autorisés.

Il est exigé au minimum :

- **En habitat collectif** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de la construction.
Si l'ensemble des besoins en stationnement est assuré dans un bâtiment couvert ou en sous-sol des logements, les places de stationnement ne seront pas « boxées » de façon à ne pas être transformées en cellier de rangement.
- **En habitat individuel** : une place de stationnement (surface minimale : 5 m par 2,5 m) par logement inférieur ou égal à 60 m² de surface de plancher de la construction et deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher de construction.
- **Pour les constructions à usage commercial** : au-delà de 200 m² de surface commerciale, il sera exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction ;
- **Pour les constructions à usage hôtelier** : au moins une place de stationnement par chambre, plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public ;
- **Pour les constructions à usage de restauration** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil ; on prévoira en plus 1 place de stationnement pour le personnel par tranche entamée de 10 places de stationnement destinées au public ;
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou services (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal** : Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.
- **Pour les équipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc** : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

ARTICLES UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations **équivalentes**.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'un arbre au moins par 50 m² de terrain**.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.