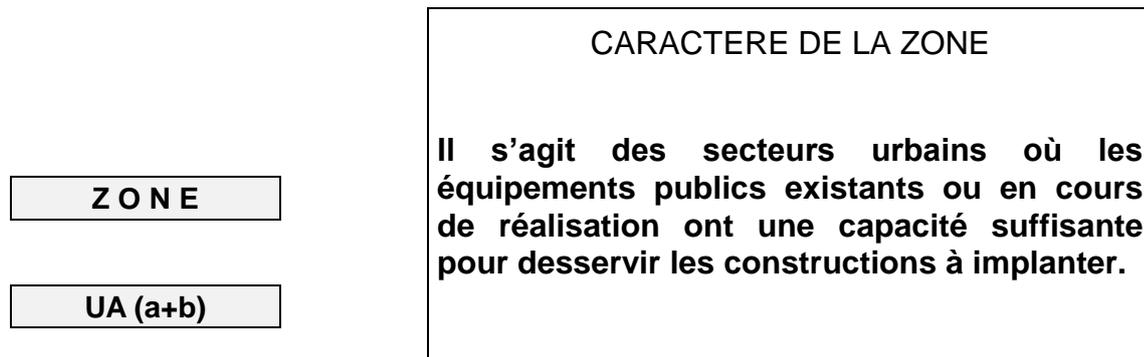


## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---



**Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération et du hameau de PERIES.**

On distingue deux secteurs :

- un secteur **UAa** couvrant le quartier historique du PLO
- un secteur **UAb** couvrant les centres anciens de la zone agglomérée et du hameau de PERIES.

**Sur PERIES, la constructibilité ne pourra être autorisée que lorsque les conditions sanitaires d'alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées seront remplies.**

**Le secteur est concerné par :**

- par le règlement de la zone inondable rouge du PPRI
- un Amendement Dupont de part et d'autre de la RD 609
- une servitude PT3 au niveau de Périès
- une servitude AC1
- une servitude INT1 autour du cimetière
- des périmètres ZPS et ZICO au niveau de Périès

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant.
- . Les campings, les terrains de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs
- . 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
- . les infrastructures liées au photovoltaïque de type champs et panneaux au sol
- . Les 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 dans la zone.

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

- . les commerces, services, bureaux (profession libérale) et activités
  - non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.
- . les aménagements ou extensions modérées
  - Qui sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes (comme caves, bâtiments artisanaux, etc...).
- . les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
  - sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier (comme boulangerie, coiffeur, etc...) et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, ce en référence à l'article L511-1 alinéa 1er, du Code de l'Environnement.
- . Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur
  - sous réserve des préconisations de l'article UA6 et UA7.
- . 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 murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...)
  - à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

**Se référer aux prescriptons du SDIS jointes en annexe.**

#### ACCES

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 celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

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

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 présentant des caractéristiques suffisantes.

Tout rejet au réseau doit être de type domestique.

Les effluents générés par les activités industrielles et viticoles devront être traités avant rejet dans le réseau d'assainissement communal et feront l'objet d'une convention de rejet avec la commune.

##### Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, 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.

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

**On respectera une bande inconstructible et libre de tout obstacle large de 6 mètres de part et d'autres des ruisseaux, de 4 mètres de part et d'autres des fossés mères.**

#### ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION ECLAIRAGE

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage doivent être établis en souterrain, sauf impossibilité dûment justifiée auquel cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

***Les préconisations s'appliquent pour tout type de bâtiments, y compris les garages et annexes.***

**Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

#### Zone UAa :

**Dans un souci de préservation de la perspective de la rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.**

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

#### Zone UAb :

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

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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

***Les préconisations s'appliquent pour tout type de bâtiments, y compris les garages et annexes.***

**Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

#### Zone UAa

Au regard de la morphologie urbaine, **les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

### En zone UAb :

Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- soit lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m.

Dans ce cas, l'opération doit néanmoins être réalisée sur l'une des limite séparative latérale.

- soit lorsque le projet de construction permet de s'aligner sur une construction limitrophe de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les 2 exceptions précitées, lorsque les constructions ne jouxtent pas une des 2 limites séparatives latérales, un retrait de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être respecté et égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans

pouvoir être inférieure à 3m. ( $L = \frac{H}{2} \geq 3 \text{ m}$ ).

Au-delà de cette profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

***En terme de préconisations, on distingue les bâtiments (corps de bâtiment principal + garage) et les annexes (abris).***

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m, à l'exception des bâtiments annexes.

**Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

### ARTICLE UA 9 - EMPRISES AU SOL Sans objet.

### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

#### Règle générale pour tous les secteurs

Par principe, que ce soit pour une construction nouvelle comme pour une réhabilitation/modification d'un bâtiment existant,

la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux, soit (R + 2).

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

Pour conserver le caractère du vieux centre :

- une plus grande hauteur peut être autorisée. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment sera fonction du gabarit de la construction mitoyenne, soit la plus élevée, soit la moins élevée.

### ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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.

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.

Afin de préserver la silhouette du vieux village, l'ensemble des règles architecturales ci-après doivent être respectées :

- les toitures doivent être en tuiles canal de terre cuite véritables, de tonalité non uniforme, claire et non rouge. Toutefois, les toitures terrasses accessibles partielles n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment peuvent être autorisées sous réserve de leur non visibilité des espaces publics ;

- les façades doivent être en matériaux naturels, jointoyés ou revêtus d'un enduit naturel à la chaux ;

- sont proscrits les bardages plastiques ou métalliques ainsi que les placages de pierre ou appareillage caricaturant.

- les remaniements d'ouvertures en façades, nécessaires à l'amélioration de l'habitat peuvent être admis dans le respect des proportions du bâtiment ;

- les climatiseurs en saillies de façades sont interdits ;

- la polychromie des constructions devra s'inspirer des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants, ainsi que du bâti existant et se conformer à la palette de couleurs disponible en mairie.

#### REHABILITATION DU BATI

##### LES FAÇADES

###### La composition des façades

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades, notamment sur le bâti du XIXème.

L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

###### 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 interdites. Leur purge systématique est souhaitable.

##### LES OUVERTURES

###### Les percements

Les ouvertures créées ainsi que la transformation des ouvertures existantes devront respecter l'ordonnement des façades.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

### Les appuis et les seuils

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

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.

### Les encadrements de baies

Les encadrements des baies en pierre de taille appareillée, seront systématiquement conservés.

Les nouvelles ouvertures devront respecter la logique d'appareillage du bâtiment d'origine.

### Les menuiseries

**Toutes les menuiseries seront en bois peint. Toutefois, des alternatives de choix des matériaux pourront être introduites pour certains types de bâtiments, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Seules les occultations en bois plein, se repliant en tableau ou rabattables en façades seront autorisées.

Les volets à écharpe en Z sont proscrits.

La menuiserie sera placée en fond de tableau, soit à une vingtaine de centimètres en retrait du nu extérieur de la façade.

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.

Les portes de garages seront traitées en bois peint de préférence, ou en fer.

## LES TOITURES : POUR LES TRAVAUX DE REHABILITATION DU BATI

### Les couvertures

Les toitures doivent être en tuiles canal de terre cuite véritables, de tonalité non uniforme, claire et non rouge. Toutefois, les toitures terrasses accessibles partielles n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment peuvent être autorisées sous réserve de leur non visibilité des espaces publics.

### 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.

### La zinguerie

#### - Eaux pluviales

Les châteaux et les chutes d'eau pluviale doivent être en zinc, avec dauphin en fonte éventuel. Le zinc sera mat, non brillant. Dans tous les cas, le P.V.C. est à proscrire.

Les châteaux et descentes d'eaux pluviales en terre cuite vernissées seront restaurées à l'identique.

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

#### - Evacuation des eaux usées

Aucune chute d'eau usée ne devra être visible en façade.

## LES CLOTURES

### En zone UAa :

dans le but de maintenir la continuité bâtie, toute clôture est interdite.

### En zone UAb :

pour le cas de figure présentant un retrait partiel des constructions, des clôtures devront être réalisées en maçonnerie enduite des deux côtés d'une hauteur à apprécier par rapport au contexte.

Les portails et les grilles seront réalisés en ferronnerie ou en bois, à l'exclusion de tout grillage, tôles, ...

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

---

### ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

#### GENERALITES

Dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> par emplacement (ce qui comprend les accès).

Les emplacements ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

#### RATIO

Il est exigé la réalisation de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire en dehors des voies publiques.

Ainsi, doivent être aménagés pour tout bâtiment neuf ou réaménagement de bâtiment existant :

- **Pour les commerces, bureaux et services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** :

#### En zone UAa :

- Pour les nouvelles constructions : 1 place par logement.
- Pour les réhabilitations de bâtiment existant :
  - . pour tout logement supplémentaire créé : 1 place par logement.

#### En zone UAb :

- 2 places par logement.

Le nombre de places devra être évalué en fonction des besoins des divers établissements. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque la réalisation sur le terrain de ces places est impossible pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations soit en achetant, soit en réalisant des places dans le voisinage du projet, que ce soit dans un parc privé voisin ou sur un terrain situé à moins de 300 m de l'immeuble projeté.

### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

L'obligation de planter ne s'applique pas dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de zones exposées aux incendies de forêt.

### ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable est de :

En zone UAa : maximum 3

En zone UAb : 3.

**Le COS ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**