

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **ZONE U**

La **zone U** délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en **2 sous-zones** : zones Ua et Ub

#### **ZONE Ua**

**Ua** : zone comprenant l'ensemble de la vieille ville à l'intérieur des remparts, elle constitue un site inscrit par arrêté du 22 Août 1973 et du 18 Mai 1976 ; les remparts sont classés par arrêté du 6 septembre 1946

#### **ARTICLE U1 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Ua1**

##### **Sont interdits**

- \*Les terrains de camping.
- \*Le dépôt de véhicules désaffectés et autres déchets de toute nature
- \*Les terrains de stationnement de caravanes
- \*Les lotissements à usage d'activités industrielles

#### **ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Ua2**

\*Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être compatible avec les dispositions de la loi du 2 mai 1930 sur les sites protégés, être soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et être non gênant pour le voisinage,.

\*Les constructions à usage d'activités peuvent être admises si leur architecture s'harmonise avec le caractère du centre ville et si l'utilisation projetée est compatible avec les équipements d'infrastructure.

\*Les installations classées sont admises, hormis les carrières, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, que s'il s'agit d'extensions, d'installations existantes ou d'installations nouvelles directement liées à l'activité locale viticole (chaufferie d'immeubles, petits

établissements commerciaux, chaix...) et à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

\*Les constructions enterrées

\*Les affouillements et exhaussements du sol.

### **ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCES**

#### **Ua3**

##### **\*Voirie :**

-Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée

-Les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à leur utilisation.

##### **\*Accès :**

-Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Ua4**

##### **\*Eau :**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **\*Assainissement – Eaux usées :**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

-Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire sur le système de traitement et d'évacuation des effluents en attente d'un raccordement sur le réseau public de la commune. (*voir étude d'assainissement*)

-L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### **\*Assainissement – Eaux pluviales :**

-Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

##### **\*Electricité et télécommunication :**

-Des raccordements ensevelis ou mis en façade sont imposés.

### **ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

#### **Ua5**

\*Les nouveaux découpages doivent laisser aux constructions existantes sur le terrain et faisant l'objet d'une division, les prospects et les surfaces de lot nécessaires afin qu'elles respectent les dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Ua6**

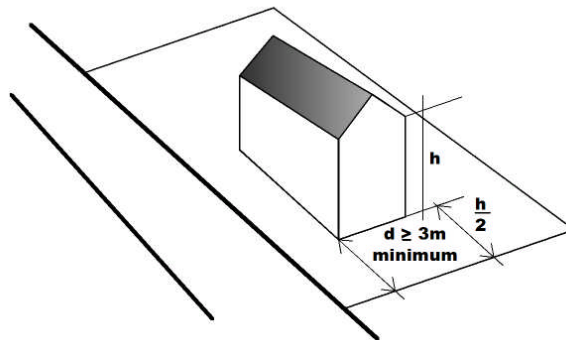
\*Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, chaque fois que la configuration de la parcelle et le cas échéant, l'implantation des constructions existantes sur la même parcelle, le permettent.

## **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Ua7**

\*Les constructions peuvent être implantées en limite séparative

\*Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



## **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Ua8**

\*L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, ne doit pas porter atteinte à la qualité du site environnant, bâti ou non.

## **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL**

### **Ua9**

\*Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations, ou reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU
- lorsqu'il s'agit de réaliser des aménagements souterrains tels que garages ou caves.

**ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Ua10**

## 1- Hauteur plafond.

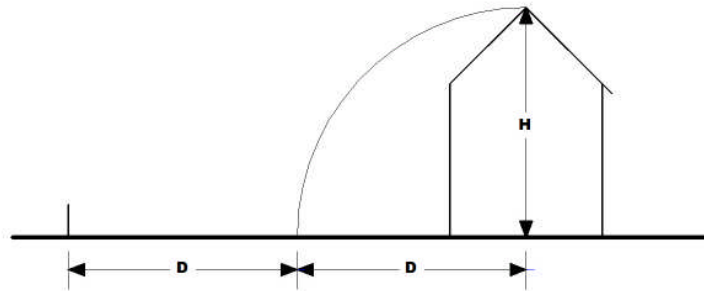
## a) Autres immeubles :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou devant être surélevées ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.

## 2- Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies.

## a) La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

$$H \leq 2 D$$



## b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 10 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

## c) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements.

## d) Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## 3- Hauteur des constructions par rapport aux immeubles voisins.

## a) La hauteur à l'égout du toit d'une construction nouvelle ou devant être surélevée, incluse entre deux immeubles dont la démolition est interdite, ne pourra excéder celle de l'égout du toit le plus élevé de ces deux immeubles, compte tenu de la nature du site environnant.

- b) La hauteur à l'égout du toit des constructions nouvelles ou devant être surélevées doit être conforme aux dispositions énoncées à l'article Ua 7.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Ua11**

\*L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (site protégé).

\*Les constructeurs devront consulter le cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement et se conformer à l'avis éventuel du Service des Bâtiments de France ou à celui de la commission des sites.

\*Tous travaux devront être réalisés sur des bâtiments ou édifices, autant que faire ce peut, en respectant les dispositions d'origine ainsi que les techniques traditionnelles.

\*Tous travaux de démolition devront recevoir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

\*Les toitures des constructions principales d'habitation doivent être à deux pentes ou plus, comprises entre 45° et 60° et réalisées en tuiles plates du pays, de préférence ou à défaut d'ardoises.

*\*Toutefois, les toitures-terrasses, les toitures de pente inférieures à 45° et les toitures recouvertes à l'aide de matériaux imitant la tuile plate ou l'ardoise pourront être tolérés si elles couvrent des constructions ou partie de construction de faible importance, non visibles depuis le domaine public et ne nuisant pas à l'aspect du bâti à l'intérieur des parcelles.*

*\*Toutefois, des adaptations mineures à des problèmes techniques particuliers peuvent être autorisés sous réserve de l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Ua12**

\*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques dans la mesure du possible.

## **ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **Ua13**

\*Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme :

- les demandes de défrichement sont irrecevables
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

\*Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés avec soin en cour et/en jardin. Il en est de même des dalles recouvrant les constructions souterraines, telles que caves et garages.

\*Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

## **ARTICLE U 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Ua14**

\*Il n'est pas fixé de C.O.S dans la zone Ua