

**C h a p i t r e 1**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE Ua**

## **ZONE Ua**

### **EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION**

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de PISSOTTE.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du PLU : constructions à l'alignement de l'emprise publique, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre la construction d'habitations, la construction de bâtiments à destination d'activités liées aux habitations y est possible (commerces, artisanat spécialisé, bureaux...), sous réserve que ces activités ne présentent pas de gêne pour les riverains.

### **REGLEMENT DE ZONE**

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole et les élevages, sauf celles prévues à l'article Ua 2.
3. Les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des campings cars, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont liés à des constructions et installations autorisés dans la zone.
8. Les installations classées soumises à autorisation au titre du Code de l'Environnement.
9. Dans le périmètre de protection sanitaire identifié sur les documents graphiques, toute construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public est interdite.

##### **Article Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **2.1. Sont admises sans conditions :**

1. Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Ua 1, et notamment les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, ainsi que les équipements collectifs, et sous réserve des conditions énoncées à l'article Ua 2.2.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :**

1. Les éléments de petit patrimoine identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront maintenus. Toutefois, le déplacement de ces éléments est possible après déclaration préalable, pour des besoins d'intérêt collectif et à condition que ce déplacement se fasse dans l'environnement immédiat.
2. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries...
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou des dangers non maîtrisables.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les constructions sur sous-sol sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès au sous-sol s'effectuent gravitairement vers les réseaux existants et sous réserve d'être raccordé au réseau collectif d'assainissement.
5. les constructions à usage de vente sur place dans le cadre de la diversification de l'activité viticole.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de division parcellaire, un seul accès nouveau sera admis pour desservir les nouvelles parcelles issues de la division.

#### **3.2. Voirie à créer**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder ;
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ainsi que des eaux usées liées à l'activité viticole dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## **4.3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## **Article Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### ***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place.

### ***Autres bâtiments***

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

Des implantations autres seront imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile : dans ce cas un recul de 3 mètres minimum sera imposé par rapport à l'une ou l'autre des voies ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'isolation par l'extérieur.

**Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

***Autres bâtiments***

Les constructions doivent être édifiées à l'appui d'au moins une des limites aboutissant aux voies.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

**Article Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

***Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Il n'est pas fixé de règle particulière.

***Autres bâtiments***

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux et demi + comble, le comble pouvant être aménageable sur 1 niveau.

Pour des immeubles contigus, le projet pourra s'appuyer sur la hauteur du bâtiment existant.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

**Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**11.1. Limites du présent règlement**

Quelles que soient les dispositions qui suivent relatives aux règles de toitures, de clôtures, à l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique et demeure opposable au pétitionnaire :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »*

**11.2. Toitures**

Les toitures des volumes principaux des constructions de type traditionnel seront réalisées en tuile.

L'ardoise est autorisée uniquement dans le cas de la réfection ou de l'extension d'un bâtiment initialement couvert en ardoise.

### 11.3. Clôtures

Les murs identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme seront conservés. Toutefois, une ouverture ponctuelle pourra être admise après déclaration préalable pour créer un accès unique par îlot. La largeur de l'ouverture devra être ajustée en fonction des contraintes d'accès. L'aspect global des murs devra être conservé.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Autres bâtiments**

En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront opaques et seront :

- soit exclusivement minérales (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) et pouvant être surmontées d'une grille, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres ;
- soit constituées de grillage, à condition que la clôture ainsi constituée soit doublée d'une haie végétale, la hauteur totale n'excédant pas 2 mètres.
- Lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante, une hauteur différente pourra être imposée en vue de favoriser l'unité architecturale de la rue ou de la place.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

### 11.4. Annexes

Les annexes doivent être composées doivent être réalisées de façon à s'insérer dans l'environnement immédiat.

#### **Article Ua 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **Article Ua 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les haies et boisements identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci devra être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

#### **Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **SECTION III OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article Ua 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article Ua 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.