

TITRE II - Chapitre II

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB concerne la première couronne urbaine, donc la zone bâtie dense jouxtant l'hyper centre historique au Nord, à l'Est (en s'étendant au-delà de la voie ferrée) et au Sud (secteur Caserne – Paillette).

Les constructions y sont en ordre continu ou semi-continu.

Une sous-zone UB_C correspondant aux Chais du centre prend en compte leur spécificité d'implantation liée à leur identité historique.

Ces zones comportent des habitations, des services publics, commerces et autres constructions destinées à abriter des activités complémentaires ; cette pénétration de différentes fonctions devra être maintenue, développée ou créée.

La zone UB et sous-zone UB_C intègrent des secteurs inondables UB_I reportés sur le plan des zones inondables annexé au P.O.S et qualifiés de « zones bleues ».

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

DES SOLS

Les prescriptions définies aux articles 1 à 5 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent à l'ensemble de la zone et sous-zone, de même que les dispositions de l'article 9 du Titre I dans les secteurs UB_I et UB_{CI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILITE DES SOLS ADMIS

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'artisanat limitée à une SHON de 1000 m²,
 - de bureaux et de services,
 - cultuel,
 - culturel,
 - de commerces, limitées à une surface de vente de 1000 m² sauf s'il s'agit d'un regroupement de commerces ;
- Les constructions et ouvrages d'équipement collectif ou public ;
- Les constructions et installations à usage sportif, touristique et de loisirs ;
- Les parkings aménagés ;
- Les ensembles d'habitations, les lotissements à usage d'habitation ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent ;
- L'amélioration et la modification des installations classées existantes non compatibles avec la vocation de la zone, dans la mesure où les travaux conduisent à réduire notablement les nuisances ;
- Les dépôts de matériaux liés à une activité artisanale contiguë sous réserve qu'ils ne nuisent pas à la protection du milieu naturel et qu'ils soient occultés.
- Dans la zone d'isolement acoustique indiquée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique contre le bruits de l'espace extérieur ;

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ce qui n'est pas autorisé à l'article UB 1 est interdit.

Sont donc interdits en particulier :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation de type mobile
 - industriel
 - lié à l'activité agricole
 - d'entrepôts sauf activité vitivinicole
 - de discothèques, bowling ou assimilés sauf en zone UB_C où elles sont admises,
- Les lotissements à usage d'activités ;
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB 1 ;
- Les dépôts non autorisés à l'article UB 1, en particulier les dépôts de vieux véhicules ;
- Les bâtiments mobiles isolés ou non et non soumis à permis ou déclaration de travaux à l'exception du mobilier urbain ou de dispositifs temporaires de chantier ;
- Les caravanes isolées ;
- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules et aires d'expositions de vente de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements ne répondant pas à des impératifs techniques ;
- Les exhaussements de sols sauf, sous réserve du respect des réglementations en vigueur, s'ils répondent à des impératifs techniques ou s'ils visent à assurer la sécurité des personnes ou à réduire la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées aux risques d'inondation ;

- Les constructions situées dans les zones de nuisances dues au bruit ne respectant pas les conditions prévues à l'article UB 1.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions techniques définies à l'article 6-1 du Titre 1 – Dispositions Générales – sont applicables. Les dispositions suivantes complètent ces prescriptions.

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 voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des déchets urbains.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation ou des problèmes de sécurité.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai, et ceux des voies adjacentes.

2 – Voirie

- Les dimensions et formes des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que du service de collecte des déchets urbains.
- Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour. »

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions définies à l'article 6-2 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit

- ou posséder une façade d'au moins 8 m de large sur la voie d'accès publique ou privée
- ou pouvoir, sous réserve de l'application possible des règles de sécurité incendie, supporter un cercle d'au moins 15 m de diamètre.

Dans les autres cas, l'amélioration et l'extension des constructions existantes sont seules autorisées.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES COSNTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sur les terrains dont la façade sur voie d'accès, publique ou privée, a une largeur **d'au moins 4,50 m**, la première construction sera implantée à l'alignement ou/et avec un retrait de 4 m.
Toutefois et hors zone UB_C, est imposé un retrait de 4 m minimum à l'axe de la voie existante si la plate-forme de celle-ci a une largeur inférieure à 8 m.
- Sur les terrains dont la façade sur voie d'accès publique ou privée, a une largeur **inférieure à 4,50 m**, l'implantation des constructions nouvelles sera étudiée ponctuellement en fonction de l'intégration au site.
- Dans le cas de non alignement, celui-ci sera matérialisé par une haie ou par un ouvrage (muret, clôtures) limité à une hauteur de 2 m.
- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagement ou d'extensions visant à s'y conformer.

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

- Les constructions ne pourront dépasser une profondeur de 15 m comptée à partir du nu extérieur de la façade bâtie.

Cette profondeur de 15 m pourra être dépassée d'une part en zone UB_C pour s'harmoniser aux constructions voisines, d'autre part dans le cas de bâtiment à caractère d'architecture monumentale ou dans le cas de bâtiments devant répondre à des critères particuliers de fonctionnalité (équipements de santé, culturels, sportifs, scolaires, par exemple).

- La première construction sera édifiée :

- en ordre continu sur les terrains dont la largeur de façade sur voie d'accès publique ou privée est comprise entre 4,50 m et 12 m.
- en ordre continu ou semi-continu quand cette même façade est de largeur supérieure à 12 m.
- en contiguïté à 1 ou 2 limite(s) de terrain non jointives dans les autres cas de constructibilité

Les autres constructions seront édifiées en ordre discontinu sur les terrains dont la largeur de façade sur voie d'accès publique ou privée est supérieure à 20 m.

- Toutefois, la contiguïté à la limite séparative est imposée quand il est possible sur un bâtiment ou un mur déjà implanté sur cette limite séparative, que tous points séparatifs du bâti nouveau s'adossent sans le dépasser tant en hauteur qu'en largeur.

- La distance aux limites de terrain non jointives sera égale à $H/2$ (*hauteur du bâti au faitage*) avec un minimum de 3 m.

- L'implantation des piscines devra être contiguë aux limites séparatives ou s'en éloigner d'une distance minimale de 3 mètres.
Cette distance se mesurera à partir des limites extérieures de la plage entourant le bassin.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions qui visent à s'y conformer.

ARTICLE UB 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR MÊME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'au moins 4 m.

Toutefois lorsque les parties de la construction en vis à vis ne comportent pas d'ouvertures ou lorsque les motifs d'architecture l'imposent, cette distance pourra être réduite à 3 m.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions qui visent à s'y conformer.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

La profondeur des 15 m, comptée à partir de l'alignement, pourra être construite jusqu'à 100 % de sa surface. Au-delà, l'emprise au sol édifiée n'excèdera pas 60 % de la surface restante du terrain.

Cette emprise pourra être dépassée dans le cas de constructions à caractère d'architecture monumentale ainsi qu'en zone UB_C pour s'harmoniser aux constructions voisines.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Prise à l'égout du toit, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 3).

Cependant la hauteur au faîtage devra rester inférieure ou égale à la hauteur de la voie, et de la voie la plus large lorsque l'implantation est située en angle.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages techniques particulières ou de faible emprise : souches de cheminées et de ventilation, acrotères, constructions et ouvrages répondant à des impératifs fonctionnels.

- Les constructions existantes non conformes au P.O.S ne pourront faire l'objet que d'aménagements ou d'extensions qui visent à s'y conformer.
- Le présent article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes complètent celles définies à l'article 7 du Titre I – Dispositions générales – applicables.

Toute construction ou toute action sur le bâti, autre que celle d'entretien, devra prévoir un accès et une circulation distributifs des étages, séparés, dès la rue ou l'extérieur, de celle du RDC, lorsque étages et RDC auront une destination différente et en particulier dans le cas d'un commerce.

Les constructions devront présenter une cohérence des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

Les systèmes de fixation respecteront les supports et ne devront pas rester bruts (peintures par exemple).

Tout coffret de façade plastique, sera autorisé, sous réserve de son intégration à l'architecture des façades d'accueil.

1 – Bâti existant :

Tous les travaux concernant l'existant doivent être prévus dans un souci de conservation, restitution et mise en valeur de l'environnement.

1.1 – Proposition des vides et des pleins :

Les retraits à l'alignement (au-delà des feuillures) seront traités parallèlement à la rue et envisagés consécutifs à des retraits voisins.

Tout ordonnancement rompant l'homogénéité du paysage de la rue sera proscrit.

1.2 – Traitement des pleins :

Aucun placage donc aucun élément en saillie (en particulier miroirs, plastiques, carrelages pour les rez-de-chaussée) ne sauront être admis.

Dans le cas d'occultation nécessaire de parties disgracieuses (grillages, éléments métalliques non porteurs), des plaques d'acier inox ou d'aluminium seront autorisées.

En cas de remaniement des structures en façade de pierres apparentes, les entourages de baies seront en pierres appareillées.

La pose de linteaux en bois est proscrite sauf nécessité particulière révélée par l'étude du projet.

2 - Traitement des rez-de-chaussée commerciaux

Il faut éviter la réalisation des devantures selon la méthode qui consiste : à découper dans la façade un vide le plus vaste possible en rez-de-chaussée, à le remplir d'une vitre, à plaquer des matériaux voyants sur les parties pleines restantes, et à compléter le tout par une signalisation publicitaire excessive et stéréotypée.

On évitera de traiter la façade commerciale comme un décor ou comme une affiche superficielle et « égocentrique » par rapport à son environnement. Dans tous les cas, on s'efforcera de respecter les percements initiaux de la façade.

Sera exclue toute devanture mordant sur les parois extérieures pleines (tableaux, piédroits).

On évitera des conceptions décoratives unitaires, monolithiques, qui ne se fondent pas dans la façade des immeubles et créent une cassure, voire une distorsion architecturale, entre la fonction commerciale et son bâti support.

On évitera toutes formes d'inédits futuristes, de postiches artificiels qui évinceraient l'attrait visuel et commercial conféré à une « vitrine », par son intégration au style architectural de son environnement.

En général, on limitera le nombre de matériaux différents d'une devanture, donc le nombre de teintes.

La recomposition de devantures en applique d'origine (saillie par rapport au nu extérieur de la façade) ne sera préférée que dans le cas d'un intérêt architectural notoire, seul sera alors admis un coffrage bois.

Dans tous les autres cas, seules seront admises les recompositions de devanture dans la feuillure existante ou en retrait (minimum 10 à 15 cm à l'intérieur des tableaux), qu'elles soient composées, de bois, d'acier, d'aluminium ou de vitrage, voire pour quelques cas en autres matériaux assimilés « plastique ». Seront exclus les plastiques multicolores, les miroirs et les carrelages. On cherchera à garder ou à rétablir des rythmes architecturaux harmonieux.

Dans le cas de décoffrage, il sera bon de « sonder » les éléments (arcades, piédroits, linteaux en feuillure, percements initiaux de baies...) qui ont pu être camouflés par des transformations successives.

Stores-bannes mobiles ou auvents légers plastiques rigides sont autorisés dans la mesure où ils respectent la composition de la façade. Ils ne devront pas amoindrir

une cohérence visuelle générale en cassant littéralement l'unité de la façade entre partie haute et partie basse. Ils s'inscriront en largeur à l'intérieur des percements. Dans le cas des stores-bannes mobiles, leur mécanisme et coffrage devront être discrets.

Le tout sera soigné et choisi en harmonie avec l'ensemble de la façade tant pour les teintes que pour les formes et dimensions (tombants réduits à 40 cm environ, limites aux contours simples, pas de surcharges des messages). Les auvents construits sont exclus.

3 - Menuiseries – Serrurerie - Fermeture

Les menuiseries en bois de préférence, en aluminium anodisé, en acier inox ou acier peint, seront traitées avec le souci d'un bon vieillissement des installations.

Elles devront tendre aussi, à bien proportionner les éléments ou à fractionner les « éventrements » trop vastes. Ceci pourra être obtenu aussi par des linteaux ajoutés.

Les menuiseries et vitrages seront composés en harmonie avec le caractère général de la devanture et la façade de l'immeuble.

Les coffrages des éléments métalliques seront choisis peu volumineux et peu saillants. Les rideaux métalliques pleins sont à écarter.

Les étalages extérieurs seront de teintes foncés. Les éléments de fer forgé ou de fonte, les grilles de sélection, le seront également, de même que les menuiseries et petits bois qui pourront être égayés de filets de couleur vive.

4 – Coloris

Les coloris devront tenir compte de l'ensemble des teintes de la façade de l'immeuble et s'harmoniser avec elles.

Tous les assemblages de couleurs « criardes » ou agressives (jaune, orange), de teintes « délavées » ou tous mélanges de tons qui « virent » dans le temps ou vieillissent mal sont à proscrire (vert d'eau, bleu azur, mauve...).

5 – Dispositifs extérieurs d'éclairage

Les dispositifs d'éclairage extérieurs devront être de styles et teintes identiques par devanture donnée.

Une bonne sélection des emplacements permettront d'autant plus de mettre en évidence les messages, que sera exploité le jeu des contraintes claires-obscur.

Les dispositifs extérieurs devront être discrets, voire dissimulés, et fixés sur la façade en respect du support quant au matériau et système utilisés. Si le métal est employé, il ne pourra rester brut, mais devra, en finition, être de couleur harmonieuses avec le reste de la façade.

Les systèmes d'éclairage par trop agressifs (intermittents...) seront à éviter.

6 – Constructions nouvelles

Toute intervention, devra tenir compte des caractéristiques du bâti et du site environnant, notamment en ce qui concerne :

- La volumétrie des constructions : on évitera de la réduire à une unique masse compacte (le « cube ») non architecturée.
- La forme, la pente et le type des toitures.
- La forme et la proportion des percements
- La nature et la coloration des matériaux utilisés en général.

Toute forme d'architecture novatrice est admise dans la mesure où elle est intégrée au site.

7 – Toitures – Couvertures

Sur des immeubles des XIX^{ème} siècle et XX^{ème} siècle à forte pente, la couverture existante en tuiles plates dites de « Marseille », devra être conservée ou restituée en tuiles plates dites de « Marseille » sauf besoin particulier d'intégration dans le bâti ancien justifiant l'utilisation de tuiles plates dites du « Périgord ».

Il est interdit de supprimer les épis de faîtage sur les couvertures à croupe, de même que les bardelis en rives pour les couvertures en tuiles creuses.

En outre, est proscrit le remplacement des souches de cheminée en pierres de taille ou en briques par des souches en ciment.

Les toitures-terrasses exclusives (sur la totalité du bâtiment) sont interdites.
Elles pourront recouvrir partiellement les constructions neuves ou les extensions.

Le présent article ne s'applique pas aux projets à caractère d'architecture monumentale.

8 – Clôtures

Minérales ou végétales, elles ne pourront dépasser 2 m de haut.
Elles seront intégrées au projet global, au site et à l'environnement.

Dans le cas de clôture intégrant un mur, il sera réalisé en matériaux destinés à rester apparents, sinon, l'enduit sera teinté en harmonie avec la coloration de la construction.

Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les prescriptions de l'article 8 du Titre I – Dispositions générales – s'appliquent.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques du P.O.S sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement découvertes devront être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins par véhicule, selon une implantation groupée ou diffuse en fonction d'une qualité fonctionnelle et architecturale accrues.

Tout arbre abattu devra être remplacé sur place.

Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés et les implantations des constructions devront respecter au mieux la végétation existante.

De plus, pour les groupes d'habitations et les lotissements, un espace commun doit être aménagé :

- d'au moins 30 m² par lot (par logement pour les projets d'habitation) avec un minimum de 1000 m² d'un seul tenant si la superficie du terrain assiette du projet est égale ou supérieure à 1 hectare.
- d'au moins 10 % de ladite superficie dont au moins les 2/3 d'un seul tenant, si cette dernière est comprise entre 5 000 et 10 000 m².

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions définies à l'article 9 du Titre I – Dispositions Générales – s'appliquent aux secteurs UB_I et UB_{CI}.

Les dispositions des articles suivants s'appliquent sous réserve du respect dudit article 9 du Titre I pour les secteurs concernés.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S est fixé à 1,60.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est prévu de dépassement de C.O.S. sauf dans le cas, prévu à l'article L.332-1 du Code de l'Urbanisme, de reconstruction à l'identique après sinistre en respect de l'article 5-10 du Titre I – Dispositions générales.