

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitat ancien et d'activités où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Les projets d'aménagement seront abordés avec beaucoup d'attention et l'accent sera mis sur la recherche du caractère et de l'authenticité des moyens dans un grand souci de simplicité en évitant l'écueil du trop recherché, du trop joli.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Peuvent notamment être autorisés :

- les constructions à usage :
 - . d'habitat
 - . hôtelier
 - . d'équipement collectif
 - . de commerce si leur surface de vente est inférieure à 200 m²
 - . de bureaux et de service
 - . d'artisanat
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- la création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- l'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attractions permanents,
- les champs de tir, les stands de tir, les pistes de karting,
- les affouillements et les exhaussements de sol,
- les dépôts de véhicules, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme
- les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, livraisons, enlèvement des ordures ménagères...).

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitations tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimenté en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation d'une station d'épuration, les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement (fosses septiques ou appareils équivalents), préalablement à tout rejet à l'égout.

Dans le cas où d'une part, il n'existe pas de réseau public proche de la construction, et d'autre part, le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel est admis avec épuration par le sol.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Article UA 5 - Surface et forme des terrains

En cas d'impossibilité technique de raccordement à l'égout, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application du règlement sanitaire départemental.

Article UA - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure de voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

2. Des implantations autres que celles prévues au § I seront possibles, sous réserve des dispositions de l'article UA-7 :

a) lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

b) lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

3. Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

Article UA - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage. Si, par application de l'article UA-6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 m recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m2 de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

La surface des cours visés pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

- b) des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 m.

2. DES adaptations aux dispositions du § 1 ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles, ou une parcelle de grande longueur de front sur rue (dans ce cas il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales).

Article UA - 8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction vis à vis qui ne comportant pas de pièces habitables.

2. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UA - 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA - 10 - Hauteur des constructions

1. La hauteur de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines.
2. Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone. Des photos-montages peuvent être exigées.

1. Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

2. Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers..).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plate-bandes, les arcs, etc... éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piedroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours ton sable de pays, sans jamais être blanches.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique; un léger fruit s'achevant en solin est

admissible; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes de teinte claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléon" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les constructions annexes en fonds de parcelles n'excédant pas la hauteur de 3,50 m. pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elle ne soit pas visible de la rue.

Les volets métalliques et plastiques en tableau sont interdits. Les volets bois seront de préférence réalisés selon le mode traditionnel à lames verticales sans écharpe. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites. Les portes de garage seront pleines (sans oculus).

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux d'évacuation ne devront pas être apparents, à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Enduits :

Ils sont généralement constitués de mortier de chaux, sable de pays, finement talochés et regrattés à la truelle.

D'une façon générale, sont à proscrire : les pierres apparentes, le décroûtage lorsque leur appareillage est de nature à être enduit, les enduits, grossièrement projetés à la "branche de cyprès" ou autre tyrolienne.

Toitures :

D'une façon générale, il serait bon que les tuiles de couvert soient en tuiles anciennes de récupération dans toute la mesure du possible, et tout particulièrement dans le village.

Menuiseries :

Il serait souhaitable qu'elles soient en bois dans le village, en évitant tout ce qui est aluminium doré, ou de teinte agressive. Si celles-ci sont envisagées, elles seront anodisées de teinte sombre.

Les menuiseries bois doivent être peintes et non vernies.

Percements en rez-de-chaussée (portes de garages, vitrines, équipements des espaces privatifs sur fonds public) :

La création de porte de garage devra tenir compte de la structure de l'immeuble. Afin d'obtenir une meilleure intégration, des ouvrages d'accompagnement doivent être envisagés :

- intégration des linteaux aux éléments de modénature
- marquage des pieds droits et des assises en soubassement.

En ce qui concerne les vitrines, on peut constater effectivement que les arguments exprimés par les commerçants afin d'obtenir des surface de présentation maximum pour le bon fonctionnement de leur commerce ont eu pour principal effet de déstructurer l'homogénéité des façades et parfois de supprimer les accès aux étages. Ce type d'action est à proscrire : nous devons prendre en considération l'expérience menée dans un certain nombre de villages et de villes qui réduisent les surfaces de présentation mais n'induisent pas nécessairement la réduction de l'activité commerciale.

Pour tous les percements importants de rez-de-chaussée, de portes de garages et de vitrines, les pétitionnaires devront solliciter avant le dépôt de la demande l'avis de l'Architecte Conseil de la commune.

Vides créés par les démolitions :

Afin de permettre aux élus, aux services chargés de délivrer des permis de démolir, de visualiser l'image concrète du résultat de telles actions, toute demande de démolition sera établie par un concepteur, qui joindra à cette demande les éléments graphiques, plans ou façades, axonométrie ou perspectives éventuellement et les descriptives des nouveaux paysages que cette démolition fera paraître.

Ce dossier sera exigé pour toutes les démolitions perçues en toute ou partie des espaces publics.

Tout vide créé, public ou privé, fera l'objet d'un projet d'aménagement concernant les traitement de façades et des volumes du bâti dégagé conservé, les traitement de sols, mobilier urbain et plantations.

Ces projets devront obtenir avant réalisation l'avis du Conseiller Architectural de la commune et de l'Architecte des Bâtiments de France, s'il y a lieu.

Composition et proportions des percements :

La composition des percements doit intégrer les percements au rez-de-chaussée. Ces derniers doivent marquer les éléments porteurs verticaux de préférence aux porteurs horizontaux. Les percements des étages courants sont généralement créés entre les éléments porteurs du rez-de-chaussée. Ils sont plus hauts que larges. Les clairements des derniers niveaux et combles sont de proportions réduites. De façon générale, les pleins du bâti prédominent largement sur les vides des percements à chaque niveau.

3. Clôtures

12.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive ne dépassant pas 1,50 m. de hauteur. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, places, etc..

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les barreaudages en tubes horizontaux étant interdits.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

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

Il sera imposé une place de stationnement par chambre pour les hôtels et une place de stationnement pour quatre couverts pour les restaurants. Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain de l'opération, le constructeur sera autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls biens de l'opération.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés, traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Il sera exigé un arbre de haute tige pour six places de stationnement.

Section III - Possibilité maximum d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UA 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Néant