

ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone urbaine à forte densité, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond au centre ville et à ses abords immédiats dont il convient de respecter la trame bâtie existante ou préexistante. Elle est soumise aux risques faibles de mouvement du sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Risques de mouvements du sol (voir plan 4 Ba annexé au dossier P.O.S.)

Sur la totalité de la zone délimitée par un trait fort et colorée en orange sur le plan 4 Ba représentant un risque faible, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m², y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptés du permis de construire. Cette étude devra définir les parades à mettre en œuvre pour supprimer le risque.

Pour toutes les démolitions au titre de l'obtention d'un permis de démolition (article L. 430-1) une étude est exigée, définissant les mesures à prendre, propres à assurer la stabilité des constructions voisines.

2- Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions qui correspondent au caractère de la zone

a) *Les constructions qui correspondent au caractère de la zone, les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, artisanal, de commerce (S.H.O.N. inférieure ou égale à 200m² par unité d'activité), de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes et piscines. Les piscines ne doivent pas porter préjudice à l'aspect traditionnel du village, et la distance de leurs bords par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à trois mètres.*

b) *L'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles préexistants et leurs annexes.*

c) *Les constructions à usage d'équipement public.*

d) *Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.*

e) *La construction de terrains de tennis, d'aire de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement.*

3- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

a) *Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :*
- *qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitation,*

b) *Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.*

c) *La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre .*

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants- droit à titre gratuit procèdent dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain

d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

d) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article L 430.1 et suivants Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou d'un site inscrit est soumise au permis de démolir.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient qui peuvent constituer des risques pour la salubrité publique et d'incendie.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante inscrite par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau..

2 - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires..

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Électricité et Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques particulières pour la construction dans cette zone.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées suivant les nécessités si l'aménagement proposé ne compromet pas l'ordonnement de la voie.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune modification ne peut être apportée à l'implantation des constructions existantes ou pré-existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sur les terrains bâtis l'emprise des constructions nouvelles doit être identique à l'emprise des bâtiments qu'elles remplacent. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe).

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2 - Hauteur absolue

La différence de hauteur entre 2 constructions mitoyennes ou deux volumes de la même construction ne doit pas excéder un niveau. La hauteur ne doit pas être inférieure à R+1 ou supérieure à 15 m.

Des modulations sont admises pour des projets architecturaux particuliers ou pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Toitures

Les surélévations sont à exclure sauf si un immeuble est plus bas que les immeubles voisins contigus. La surélévation peut être admise si elle doit concourir à conforter l'unité de la rue.

Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal anciennes posées en couvert et en courant. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes. Les génoises seront exécutées suivant les techniques traditionnelles en excluant l'emploi d'empannements au mortier et d'éléments préfabriqués.

Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.

3 - Façades

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de dimensions plus hautes que larges, de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection ou de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire. Les marquises (auvents métalliques vitrés) sont interdites, sauf en restauration des bâtiments anciens qui en sont pourvus.

Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sauf impossibilité technique, les canalisations apparentes sont interdites, à l'exception des évacuations de gouttières. Les appuis de fenêtres, les dessus de murs ou parapets, les marches d'escaliers extérieurs, les perrons seront exécutés soit en pierre taillée, soit en carreaux de terre cuite, ou auront une texture et un aspect similaires.

Sont à exclure :

- ♦ *les soubassements (sauf s'ils existaient déjà ou si leur nécessité s'impose)*
- ♦ *toutes les canalisations autres que les évacuations d'eau pluviale (les gouttières et les descentes seront en zinc, en cuivre ou en acier inox plombé).*
- ♦ *l'emploi de pierres en plaquage mince.*
- ♦ *les balcons, s'ils ne sont pas accompagnés d'un traitement architectural*

4 – Les Ouvertures

Toute création ou modification d'ouvertures fera l'objet d'une demande d'autorisation. Ces transformations devront toujours tenir compte de l'aspect général de l'immeuble et de son environnement (proportions, rythmes, matériaux, ...).

Sont à exclure :

- ♦ les volets à barres et écharpes (en Z)
- ♦ les persiennes pliantes en tableau (sauf au rez de chaussée en cas de barreaudages)
- ♦ les volants roulants (sauf au rez de chaussée)
- ♦ les volets et portes en matière plastique.

Les ferronneries seront traitées simplement sans imiter des modèles étrangers à la région.

Pour les garde-corps, la main courante pourra être en bois ou en fer.

5 - Clôtures

Elles peuvent être réalisées, en mur plein ou en mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de 2 places par logement ou chambre d'hôtel. Pour les locaux commerciaux ou de service le nombre de places sera défini selon la nature de l'activité, à raison d'une place minimum pour 20 m² de S.H.O.N. de plancher.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements; ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

3 - Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, le constructeur peut aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 m, ou participer à la réalisation de parcs de stationnement publics conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

2 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Pour les commerces, la SHON est limitée à 200 m² par unité d'activité commerciale.

ARTICLE UA 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet