

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village de Falicon et au hameau des Giaines. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions et installations soumises à la réglementation des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels, et le bruit) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 2 des dispositions générales du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ;
- soit à l'alignement des bâtiments contigus lorsque ceux-ci ne sont pas implantés à l'alignement des voies.

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

7.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre continu d'une limite séparative à l'autre ;

7.2. Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Les façades et collecteurs d'évacuation extérieurs

Les murs seront enduits en frotassé fin selon les couleurs de la palette communale.

Toutes imitations de matériaux sont interdites.

Les linteaux des portes anciennes présentant un intérêt historique ne doivent, en aucun cas, être obturés ou modifiés.

Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être en cuivre ou en zinc.

11.3- Les ouvertures

L'unité de couleurs et de formes des ouvertures doit être obtenue sur chaque bâtiment. Elles doivent respecter la proportion des ouvertures traditionnelles soit, plus hautes que larges. Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc.... doivent être teintées mat ou satinées, mais jamais brillantes, selon les couleurs de la palette communale.

Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes traditionnelles **développantes**. Elles seront à lames rases, sont interdits les volets brisés, les volets roulants et les volets pleins.

Pour les CINASPIC, les volets roulants sont autorisés dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet architectural.

Les encadrements de porte peuvent être en pierre, mais jamais en briques.

11.4 Les saillies

Sont interdits les balcons filants, les linteaux et faux linteaux en bois non enduits, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en décors sur les façades, les auvents sur consoles ou piliers au-dessus des portes et des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

Les garde-corps sont d'aspect fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

11.5 Les toitures

Les toitures seront à un ou plusieurs pans (gouttereau sur rue) ; les couvertures doivent être en tuiles canales (terre cuite, naturelle) vieilles ou vieilles posées de couvert et de courant.

Le faîtage de la toiture sera parallèle aux courbes de niveau de terrain.

Les toitures existantes en tuiles canales ~~ronde~~ doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures. Les terrasses « tropézienne » et les baies de toit sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à la moitié de la superficie de plancher du niveau inférieur qu'elles desservent.

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés qu'en toiture et obligatoirement intégrés à celle-ci, leur retrait par rapport à l'égout étant au moins égal à 0.50 mètre.

Les toitures doivent comporter des génoises, les bandeaux, acrotères, etc... sont interdits.

11.6 Les superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite, à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation doivent être de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux en ciment ou de tôles.

11.7 Les locaux commerciaux

Les devantures devront rester de dimension raisonnable, compatibles avec l'emploi des matériaux, techniques d'autrefois et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble sur lequel elles sont implantées ainsi que des immeubles avoisinants.

Les devantures de boutique ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire.

Les devantures doivent être établies à 30 centimètres au moins des tableaux des portes et fenêtres voisines. Dans le cas de pose de rideaux ou de grilles métalliques, ceux-ci doivent être posés à l'intérieur des vitrines.

11.8 Les colorations

Les enduits sont teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront teintés mat ou satiné suivant selon les couleurs de la palette communale.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.