

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

## ZONE UA : CENTRE ANCIEN

La zone UA correspond au vieux village de Breil. Elle fait l'objet d'une protection particulière en raison de son caractère patrimonial.

Elle comprend les secteurs :

- **UAa** : secteur du centre ancien en bordure de falaise
- **UAb** : l'extension du village
- **UAc** : secteur d'implantation des garages à Piene haute
- **UAr** : secteur inclus dans une zone à risque de fort mouvement de terrain

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

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

#### 1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- **Dans le secteur UAa :**

L'aménagement des bâtiments existants sans augmentation de volume ni d'emprise.

- **Dans la zone UA et le secteur UAb :**

- Les constructions à usage d'habitations,
- Les constructions à usage d'hébergement touristique et hôtelier,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage de commerce et artisanat,
- Les constructions à usages de bureaux et de services,
- Les aires de stationnement,
- Les aires de jeux et de sports.

- **Dans le secteur UAc :**

- Les constructions à usage de garage exclusivement.

- **Dans le secteur UAr :**

- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées,
- sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent les risques ou leurs effets, les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...)
  - les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques,
  - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.

## **2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

. Les occupations et utilisations du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.

### **• Dans la zone UA et les secteurs UAa, UAb :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

- Les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLES UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont interdites.

## **SECTIONS II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement en eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc...) devront faire l'objet d'un prétraitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

#### **Assainissement en eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### **Autres réseaux EDF, PTT, TV...**

Tous les raccordements aux réseaux devront être réalisés de façon invisible.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

Dans le secteur UAc : l'implantation des bâtiments est libre.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les bâtiments devront être édifiés :
  - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
  - Soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à 4 mètres.
- Au-delà des 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la distance horizontale entre tout point d'un bâtiment projeté et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 4 mètres.
- Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
- Dans le secteur UAc : l'implantation des bâtiments est libre.

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol existant jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

- **Dans la zone UA :**

La hauteur à l'égout du toit d'une construction doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications de hauteur supérieure à 0,50m (en plus ou en moins) par rapport à la hauteur du bâtiment initial.

- **Dans le secteur UAa :**

Sans objet.

- **Dans le secteur UAb :**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

- **Dans le secteur UAc :**

La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 2,50m mètres et 3 mètres au faitage.

- **Dans le secteur UAr :**

Dans le cadre des occupations et utilisations du sol prévues à l'article UA1, les hauteurs des constructions seront conformes à l'existant.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

### **1 – Façades**

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol et seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.

Pierres apparentes : La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs : Les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à être peints au lait de chaux.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés ainsi que les revêtements de bois, faïences ou de pierres plaquées.

Sont interdits toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois... ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...

A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit.

Les décors de façades, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne devra être visible en façade.

De même, les climatiseurs, ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

## **2 – Ouvertures**

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges, excepté les percements en sous-toiture ou en comble.

Les baies doivent être obstruées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez de chaussée); elles seront à lames rases.

Toutes les menuiseries apparentes (persiennes, fenêtres, portes, portillons...) seront en bois.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

## **3 - Saillies**

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement).

Sont interdits la création de balcons sur rue, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appuis de fenêtre, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ciment ou matière plastique.

Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soit les matériaux, sont interdits.

## **4 - Couvertures**

Les pentes et les orientations ne sont pas modifiées.

Les toitures seront obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue). Les croupes et les pans coupés sont autorisés dans l'esprit de l'architecture locale. Toute toiture terrasse est interdite.

Il pourra être exigé lors de travaux, une remise en l'état initial.

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles canal de couleur terre cuite à l'identique des tuiles anciennes locales, soit en lauzes rouges ; l'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les bâtiments principaux que pour leurs annexes.

Sont aussi acceptées les tuiles vieillies et de récupération.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé.

Le système consistant en sous-toiture porteuse recouverte par des tuiles « canal » anciennes ou vieillies artificiellement sera admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.

Dans le secteur UAb, les couvertures en tuile mécaniques plates, terre cuite, dites de Marseille seront également acceptées.

## **5 – Superstructures**

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

Les souches de cheminées (conduit de fumé ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux ciments ou de tôles. Les remontées d'étanchéité seront dans les tons foncés.

## **6 – Locaux commerciaux**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques 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 seront établies à 15 centimètres au moins, en retrait par rapport à l'aplomb de la façade.

## **7 – Coloration**

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries seront peintes (le verni est interdit).

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites de mortier de chaux (exemple d'une construction en béton), une peinture minérale ou, à défaut, acrylique pourra être utilisée. Dans tous les cas les peintures de type pliolite seront prohibées.

Les enduits de finition seront frottassés à la taloche de bois sans effort ni recherche pseudo décorative quelconque. Le jeté de truelle régulier est admis.

Les baies pourront recevoir un encadrement de teinte différente sur enduit lissé.

## **8 – Panneaux solaires**

Les panneaux solaires sont interdits dans le secteur.

## **9 – Prescriptions particulières**

Les câbles EDF, PTT, TV devront être posés en souterrain ou sous génoise ou avant-toit.

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie.

Les coffrets de compteurs, de coupures ou de branchements, seront intégrés dans la maçonnerie, 5cm en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Tout élément d'architecture ancienne sera conservé.

Tout décor peint sera conservé ou restitué.

En restauration (sauf en cas de décors existants) et en construction neuve, les baies recevront un encadrement peint dans une teinte différente de celle du corps de mur

L'arc surbaissé est à proscrire.

L'architecture spécifique des « CASOUNS » sera conservée, restaurée ou recrée dans le cas de constructions neuves, dans les quartiers ou hameaux où elle existe.

**. Dans le secteur UAc :**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Il n'est pas exigé d'aires de stationnement compte tenu de la morphologie urbaine du bourg ancien non conçu pour l'accès des véhicules.

Dans le secteur UAc : sans objet.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Préservation des arbres existants et obligations de planter :

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

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UA 1, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.