TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :
Cette zone correspond au centre de l'agglomération, comportant essentiellement des immeubles d'habitation, des services et activités commerciales. Le bâti est assez dense, les constructions, généralement assez anciennes, étant élevées en alignement de manière continue.

La zone UA est concernée par la zone inondable rouge R, dont les clauses réglementaires spécifiques sont reportées en annexe.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UA 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les campings,
- les terrains de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stockage extérieur et permanent de matériels, matériaux et le parcage de véhicules et engins à usage industriel,
- les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article précédent, des aires de jeux et de sport.

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE UA 3 : Accès et voirie :
Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 4 : Desserte par les réseaux :
Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 5 : Caractéristiques des terrains :
Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques :

Afin de préserver le caractère du vieux centre la limite séparant toute propriété privée du domaine public devra être bâtie.
Ce bâti pourra être constitué :

- soit par la construction proprement dite,
- soit par une construction annexe (ex : garage),
- soit par une clôture dont la hauteur sera de 1.80 mètres.

Cette clôture pourra prendre la forme d'un mur plein ou d'un mur d'une hauteur minimale de 1,20 mètres et surmonté d'une grille ouvragée.
Lorsque la construction ne sera pas édifiée à l'alignement sur le domaine public, elle devra respecter un recul minimum de trois mètres par rapport au dit alignement.
De plus, elle devra être alignée sur les constructions voisines lorsque celles-ci, seront elles-mêmes en recul par rapport à la limite des emprises publiques.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de le limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol :

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions :

Cf. Dispositions générales.

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur :

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer devront respecter les principes suivants:

- conservation de la structure parcellaire ancienne (découpage des parcelles, forme, proportions, dimensions et rythme)
- prise en compte de traces parcellaires antérieures d'intérêt historique pour l'enrichissement du projet;
- respect et valorisation des volumétries anciennes existantes;
- respect et valorisation des ordonnancements et composition des façades anciennes
- garantir l'intégrité et la cohérence de l'ensemble urbain et respecter les caractéristiques architecturales identifiées au document

1 – Toiture :

1) Toiture à créer : Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériau de couvrement ancien qui caractérise le centre ancien. En effet les toits de Montblanc participent de façon importante au paysage de la ville, notamment depuis l'extérieur. Ainsi toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

2) Toiture existante Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout: Il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins...), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont nettement plus élevés (plus de 1 niveau).

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal, ou en ardoises, suivant la typologie de l'immeuble. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture. La direction dominante des faîtages est parallèle aux courbes de niveau.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré. Les génoises seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mise en oeuvre traditionnelles.

Chéneaux et descentes d'eau pluviales :

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en terre cuite vernissées. Les descentes d'eau et gouttière pendante en terre cuite vernissée seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés, ou restaurés, ou remplacés à l'identique. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Les descentes en zinc resteront naturelles, sans revêtement. Les tracés de descente sur la façade seront droits.

Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminée à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

1.2 Ouvertures en toiture :
Les ouvertures en toiture type 'châssis tabatière' sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnancement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,90 m^2.
Châssis tabatière : Ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé ou en fonte d'alu.

1.3 Terrasses :
Les terrasses en décaissé de couverture sont interdites.

2 –Façades :
Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions. Il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.
Les modénatures, motifs décoratifs en pierre, badigeons, ainsi que les balcons, doivent être dans la mesure du possible maintenus et restaurés sur les édifices existants.
Les matériaux traditionnels usuels à Montblanc seront utilisés, de préférence : la pierre calcaire, l'enduit à la chaux, les badigeons. Les enduits utilisés dans ce secteur seront des enduits à la chaux. On cherchera à retrouver des formulations techniques proches des enduits de référence. Les façades badigeonnées ne seront pas multipliées. Les façades déjà badigeonnées, seront protégées, consolidées, restaurées, pour mémoriser quelques traitements du XIXe siècle
Toutefois, la mise en oeuvre d'autres types de traitement de façades ne seront autorisés qu'à la stricte condition qu'ils s'intègrent à la composition architecturale et ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

2.1 Ouvertures et menuiseries :

2.1.a : Baies :
Pour les constructions existantes, le respect du rythme, des axes et des alignements, sera favorisé pour toute intervention sur les baies.
Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain

2.1.b : Menuiseries :
Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois, à grande lames, seront dans la mesure du possible protégées et restaurées, car appartenant à l'identité architecturale et urbaine de Montblanc. Aussi, en raison des sections, des profils, de leur aspect général, les menuiseries en matériaux autres que le bois ou l'acier, ne constituant pas une disposition de référence seront écartées. Seront donc privilégiés et recherchés :
Le respect du matériau traditionnel comme le bois, le respect des proportions.
Les dispositions des portes de garage au nu intérieur des façades

Ne seront pas autorisés pour les mêmes raisons :
L'emploi de matériau brillant
Les portails sur rails extérieurs disposés en façade
Les fermetures en volets roulants horizontales ou verticales

Sont dits volets roulants, les volets composés d'un tablier à lames PVC ou aluminium sur glissières en profilés métalliques

3 - Equipements de façade :

3.1 - Grilles en tableau :
Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné.

3.2 - Garde-corps :
Pour les garde-corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Montblanc.

Dans le centre ancien, les balcons reprendront des dessins simples, seront réalisés si possible avec des barreaux verticaux en fer plein. Les courbes et motifs compris entre les deux lisses hautes seront admis dans un plan vertical. Les ferronneries des balcons seront peintes.

3.3 - Conduits et souches de cheminées :
Les conduits apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

3.4 - Balcons :
Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise.

3.5 - Boîtes aux lettres :
Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boîtes aux lettres seront favorisées.

3.6 - Gaines d'appareils de ventilation :
Toutes solutions visant à dissimuler l'installation de gaines d'appareils de ventilation en façade seront recherchées. Depuis le domaine public ou les espaces privés d'usage public, aucun appareil de ventilation mécanique ne doit être apparent.

3.7 - Appareils de climatisation :
Les appareils de climatisation devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade. Tous les dispositifs visant à dissimuler ces appareils seront recherchés.

3.8 - Capteurs solaires :
Les capteurs solaires devront être rendus parfaitement invisibles depuis le domaine public. Ils ne pourront remettre en cause les caractéristiques architecturales propres à l'immeuble ancien (structure, matériaux...) et être parfaitement intégrés dans une construction neuve
On privilégiera les implantations au sol, et surtout pas en toiture.

4 - Murs de Clôtures
Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante. Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants. La hauteur ne dépassera pas 1.80m. La hauteur des murs bahut pourra varier de 0.30 à 0.80m.
Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément ponctuel de renfort en béton apparent ne sera accepté.
Les murs de clôture seront maçonnés, puis enduits sur toute leur hauteur. Leurs couronnements prendront modèle sur les murs existants, à savoir en forme demi-cylindrique ou avec pente pour évacuation des eaux. Les enduits seront dans les tons pierre.
Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en oeuvre traditionnelles locales.
Les matériaux disposés en couronnement tels: tuiles (débordantes ou disposées en ligne), dallettes béton, pierres plates sont proscrits.
Les clôtures en limite séparative, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit au mortier de chaux. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1.80m de haut.

5 - Vitrines commerciales :
Les vitrines commerciales disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30cm) seront privilégiées. Elles devront respecter le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives. Lorsqu'un même local commercial s'étend au rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.
Les rideaux, grilles à enroulement métalliques et coffres seront placés au nu intérieur de la façade.
Les seuils des boutiques sont réalisés soit en pierre, soit habillés par une plaque de métal.
Les devantures anciennes en bois seront conservées. De nouvelles devantures en bois pourront être proposées.

Toute modification de vitrine devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UA 12 : Stationnement :
Cf. Dispositions générales.

Il est également exigé :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises, doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il conviendra de rechercher un aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations :
Cf. Dispositions générales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol :
Le Coefficient d'Occupation du Sols applicable à cette zone est fixé à 2 (C.O.S).