

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us**

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif<sup>1</sup>.

### **ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les nouveaux locaux d'habitation sont autorisés sous réserve de la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Les bureaux et entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

### **ARTICLE Us 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD n°366 devra faire l'objet d'une autorisation spécifique lors de la délivrance du permis de construire, délivrée par les autorités compétentes.

### **ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement :**

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être

conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé. L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de 15 mètres.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation:

Toute construction doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement<sup>2</sup>.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement<sup>3</sup>, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

### **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>4</sup>**

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative<sup>5</sup>, auquel cas tout point situé à plus de 3 mètres de la limite doit être égale au moins à la moitié de sa hauteur.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche

de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

#### **ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Bâti existant (conservation – entretien – restauration)**

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble, en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale,

Notamment :

##### *Façades -Toitures :*

La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

##### *Ravalement :*

Mettre en œuvre des enduits adaptés à la coloration d'origine ou conserver et restaurer les enduits existants (les enduits au ciment sur le bâti construit en pierres destinées à être enduites à la chaux ne sont pas autorisés).

##### *Colorations :*

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées.

##### *Clôtures :*

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes

afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

##### **Extension du bâti existant**

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle une harmonie de matériaux, proportions et colorations est nécessaire.

La composition architecturale originelle des façades (proportions, percements, modénature) doit être respectée.

Des toitures terrasse sont autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

##### **Constructions neuves**

D'une manière générale, tout projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

##### *Colorations :*

Les couleurs d'enduits, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Les projets offrant une Surface de Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup> devront présenter une couverture de deux à huit versants de toiture; les façades pignons sont à privilégier.

Toute construction aura un avant-toit de 50 cm minimum.

##### *Couverture :*

Les couvertures en tuiles sont à privilégier.

En cas de couverture en tuiles :

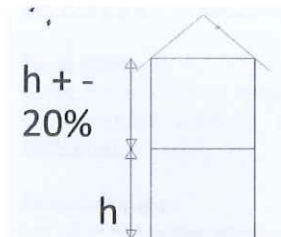
- La coloration de la couverture sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.
- La forme des tuiles sera choisie dans le type canal, méridional ou similaire pour les pentes faibles.

En cas de couverture dans un autre matériau, la coloration retenue sera dans des tons foncés (dans une palette allant du gris foncé au noir) ou dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

##### *Volumétrie :*

- Si une construction comprend plusieurs façades, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faitage le plus long sera parallèle à une limite séparant deux ou plusieurs îlots de propriété, de préférence celle donnant sur la voie publique.

- Les excroissances de type tour sont proscrites.
- En cas de réalisation d'étage habitable :
  - la hauteur de la sablière de l'étage sera identique à 20% près à la hauteur du rez-de-chaussée
  - l'une des façades de l'étage sera obligatoirement à l'aplomb de l'une des façades du rez-de-chaussée



#### Clôtures :

Dans le souci de poursuivre des alignements existants, l'implantation de la clôture pourra être imposée.

Les clôtures donnant sur une voie pourront être imposées selon le type de schéma suivant :

Mur bahut de 0,60m à 1,20m de haut éventuellement surmonté d'une grille, ou d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les portails seront de facture simple et de hauteur similaire à la clôture.

#### ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement<sup>6</sup> correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction ;
- pour les constructions d'intérêt collectif recevant du public, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

#### ARTICLE Us 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

<sup>1</sup> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

<sup>2</sup> L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

<sup>3</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>4</sup> Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>5</sup> Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>6</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.