

## 4. Zone Ue

**Caractère dominant de la zone** : Zone équipée réservée principalement aux équipements publics et d'intérêt général, à vocation urbaine, sociale, médico-sociale, sportive, de loisirs, culturelle, d'animation ou liés aux transports.

Elle comporte :

- un secteur **Ues** réservé aux activités de sports et de loisirs.
- un secteur **Uep**, destiné à accueillir en particulier une construction publique emblématique au carrefour entre la RN 94 et l'accès au centre-ville.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ue2.
- ♦ Les logements autres que les logements sociaux.
- ♦ Les terrains de camping, caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs.
- ♦ Les parcs d'attraction.
- ♦ Le stationnement isolé de caravanes.
- ♦ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ue 2.
- ♦ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ♦ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ♦ Les dépôts de véhicules.
- ♦ Les constructions et installations à caractère agricole.

**En secteur Ues**, toutes les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de plus de 3m de hauteur totale en dehors de la partie constructible figurant sur les documents graphiques

##### ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ Les activités économiques accessoires et directement liées aux équipements publics ou d'intérêt général correspondant à la vocation de la zone
- ♦ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée ou compatibles avec son caractère. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à

la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.

## **SECTION 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

### **ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux usées domestiques en secteur Ues :

♦ **En secteur Ues**, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de collecte d'eaux usées dès qu'il existe. En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

### **ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

#### **Non réglementé**

♦ **En secteur Ues**, en l'absence de réseau d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

### **ARTICLE Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

♦ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'alignement des voies soit avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines. Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur sur les voies et emprises publiques. En cas de retrait de 3 mètres ou plus, ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture, corniches, balcons, etc.,...) de moins d'un mètre.

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au-dessus de 4,50 m de hauteur.

### **ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

#### 1) **Retrait minimal**

- 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D > H/2$ ).

- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,...) de moins d'un mètre.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

**ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale ne doit pas être supérieure à 13 m.

**ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

**Sauf en secteur Uep**, les dispositions suivantes s'appliquent :

**1 - Les toitures**

**Pente**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens. Elle sera identique pour tous les pans de la construction.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction. Les terrasses "tropéziennes" (découpées dans le toit) ne doivent pas dépasser 30% de la surface de plan de toiture concerné.

La pente des annexes non accolées sera en harmonie avec la pente de la construction principale, sans pouvoir être inférieure à 35%.

**Ouvertures**

Seules sont autorisées les baies intégrées à la pente du toit ou les lucarnes de type traditionnel, à fronton ou à chevalet (cf. illustration en annexe page 67). Elles sont adaptées au volume du toit et implantées sur sa partie inférieure.

Si des capteurs solaires sont prévus en toiture, ils doivent être obligatoirement placés dans la pente du toit et s'intégrer dans l'aspect général de la toiture.

### **Couvertures**

La couleur des couvertures est le gris ou la terre cuite/rouge nuancé.

Pour les constructions destinées au logement, à l'hébergement, aux activités administratives et de bureau, les matériaux de couverture adaptés sont la lauze, l'ardoise, la tuile écaille ou la tuile plate petit module en pose verticale. Sont exclus les matériaux ondulés ou présentant un relief ainsi que les bacs prélaqués ou tôle-bac. Ces derniers sont cependant tolérés uniquement en cas de remplacement des tôles ou plaques ondulées de couverture ; ils sont alors obligatoirement de couleur grise.

Pour les autres constructions, les couvertures seront adaptées à leur fonction, en veillant à l'harmonie avec les constructions traditionnelles proches.

### **Sens de faîtage**

Pour les constructions existantes, le sens de faîtage existant devra être conservé

Pour les constructions nouvelles, le sens de faîtage principal sera dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Pour les constructions nouvelles situées à moins de 5m de l'alignement, le sens de faîtage principal sera parallèle à l'alignement. En angle de rue et en extrémité d'impasse, le sens du faîtage se conformera au sens dominant des bâtiments voisins. L'implantation est libre pour les annexes

### **Souche de cheminée**

Les souches seront de section carrée ou rectangulaire, situées près du faîtage.

## **2 - Les façades**

Les façades sur rue et sur cour sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont l'enduit et exceptionnellement la pierre de pays apparente (à "pierre vue").

Les enduits sont réalisés en harmonie avec la typologie des façades. Pour l'essentiel, la finition est teintée dans la masse (enduit gratté ou finement taloché), ou badigeonnée (enduit lissé fin).

Les enduits, correspondants aux matériaux utilisés dans la région, doivent rester dans les nuances gris/ocrees.

Les éléments de décoration que l'on trouve sur les maisons anciennes de "caractère" devront être conservés, rénovés et recréés : chaînes d'angle, encadrement de baie, bandeaux, corniche, plinthe, cadrans solaires, ...

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, limité à la partie supérieure triangulaire du pignon et réalisé en lattes verticales de teinte naturelle.

## **3 - Les ouvertures**

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,..) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

Pour les constructions destinées au logement, à l'hébergement, aux activités administratives et de bureau, les fenêtres dont la diagonale dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges. Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles. Les menuiseries sont soit en bois dans les teintes naturelles du bois, soit peintes dans les tons traditionnels. Les volets se rabattent en façade. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants sont tolérés uniquement en complément des volets rabattants et à condition que le caisson soit entièrement dissimulé.

Pour les autres constructions, les ouvertures et les menuiseries seront adaptées à leur fonction, en veillant à l'harmonie avec les constructions traditionnelles proches.

## **4 - Les garde-corps**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

## **5 - Les terrassements**

Le profil initial du terrain doit être rétabli autour des bâtiments après travaux. L'établissement d'une plateforme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Pour le soutènement éventuel des talus, on utilisera le mur traditionnel (pierres sèches ou maçonnées). Les murs cyclopéens sont interdits.

## **6 – Les clôtures**

Elles seront réalisées en harmonie avec l'environnement.

Les clôtures sur les voies publiques ou privées, facultatives, sont constituées d'un mur ou d'un muret de hauteur comprise entre 0,30m et 0,50 mètre (non compris la partie mur de soutènement, s'il y a lieu), de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale. Cependant :

- ce mur peut aussi être en pierres apparentes quel que soit le matériau de façade de la construction principale si d'autres murs en pierre apparente existent dans la même rue ou dans les rues adjacentes les plus proches.
- ce mur, qu'il soit en pierres apparentes ou en maçonnerie enduite, peut atteindre la hauteur d'un mur existant (sans toutefois dépasser 1,80 mètre) s'il en constitue le prolongement direct.

Dans la limite d'une hauteur totale de 1,80 mètre le mur ou le muret peut être surmonté soit d'une grille métallique soit d'un grillage rigide, peint ou revêtu, soit d'un grillage souple obligatoirement doublé d'une haie soit d'une barrière en bois. Les dispositifs au-dessus du muret doivent comporter plus de vides que de pleins (dispositifs à claire voie, occultations interdites). Ces clôtures peuvent être doublées, côté intérieur, d'une haie de végétation d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être en harmonie avec les clôtures sur rue et peuvent être constituées de murs de même matériau et de même couleur que la façade de la construction principale ou de grilles ou grillage plastifié directement scellés au sol ou posés sur un muret ou de barrière en bois. Elles peuvent être doublées d'une haie de végétation La hauteur totale des clôtures et des haies doit rester inférieure à 1,80 mètres.

**En secteur Uep**, (intégralement inscrit dans le périmètre de protection d'un Monument Historique et donc soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France), la construction publique emblématique devra s'harmoniser avec son environnement. Par défaut, les règles ci-dessus s'appliquent.

### **ARTICLE Ue 12 -Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

### **ARTICLE Ue 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les dispositions de l'article 13 du Titre I s'appliquent.

## **SECTION 3** **POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 14 – Surfaces et densités**

Non règlementé.

