

CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US

La zone US est destinée à l'implantation d'activités scolaires, sportives, socio-éducatives, et de loisirs.

SECTION I :

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

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US2 sont interdites, et notamment les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec les dispositions définies à l'article US2, telles que :

- les constructions isolées, et les opérations susceptibles de compromettre un aménagement cohérent de la zone,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et engins hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de carrière ou gravière, les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à une opération d'ensemble telle que définie à l'article US 2,
- l'implantation des bâtiments agricoles et des élevages,
- les établissements industriels,
- les dépôts de matériaux et matériels,
- les terrains de camping-caravanage, ainsi que la pratique du camping-caravanage et le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises :

- les constructions et installations à usage scolaire, sportif et socio-éducatif , ainsi que les logements de fonction liés aux activités.
- les constructions et installations à usage de loisirs sans hébergement et ouvertes au public.
- les extensions des bâtiments existants.
- les constructions à usage d'annexes aux habitations existantes
- les équipements et installations d'intérêt général.
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'aménagement de la zone ou à une opération d'ensemble.

- Les projets situés à l'intérieur d'un périmètre de protection immédiate ou rapprochée (zone sensible ou complémentaire) figurant aux documents graphiques du règlement et définis en application de l'arrêté préfectoral relatif à la protection des eaux autour des puits de captage de la Vérie, sont soumis au respect des dispositions dudit arrêté, annexé au présent règlement

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques adaptées à l'opération soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant sur fonds voisin, autorisé par une attestation du propriétaire du fonds sur lequel est établi le passage.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les emprises, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

Les voies créées doivent en outre respecter les principes d'accès et de continuité portés au plan de zonage, y compris pour les liaisons pédestres et cyclables.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement,...).

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution

Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrains.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement.

6.2. Voies piétonnes et espaces publics ou collectifs autres que les voies : Les règles applicables sont celles prévues à l'article US 7

6.3. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Limites séparatives avec les autres zones :

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives tel que la distance comptée horizontalement de tous points de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Une implantation en limites séparatives peut être autorisée :

- si la hauteur de la construction au droit de la limite n'excède pas 3,00 mètres, ou 3 mètres à l'égout des toits et 4,50 mètres dans le cas du faîtage d'un mur pignon, la longueur totale bâtie sur une même limite n'excédant pas 15 mètres (annexes incluses)
- si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles pour les autres limites,

7.2. Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 14 mètres à l'acrotère.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

La hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de ruissellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation désolidarisés de la construction principale est limitée à 4,50 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et s'intégrer dans le bâti existant.

Lorsque leur surface est égale ou inférieure à 20 m², les abris de jardin préfabriqués sont admis, sauf ceux constitués par des panneaux de béton non enduits.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures existantes.

Il n'est pas fixé de règles de toitures.

11.2. Clôtures

La mise en place de clôtures ne constitue pas une obligation.

Sur les voies et espaces publics, les clôtures doivent être réalisées au moyen d'un grillage d'aspect plastifié de préférence blanc, fixé sur des supports peints de même couleur.

Sur les limites séparatives, elles doivent être constituées de potelets galvanisés, grillage à grandes mailles galvanisées.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres dispositions pourront être exceptionnellement envisagées pour des raisons inhérentes à des aspects spécifiques de l'activité : protection particulière de certains secteurs et installations.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Les équipements publics, ainsi que l'extension des équipements scolaires, ne sont pas soumis aux obligations de réalisation de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Réservation minimale :

- Pour le personnel , il doit être aménagé une place de stationnement pour deux emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour les logements, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logement.
- Pour les constructions existantes, les obligations résultant du présent article sont réputées remplies sur la base de leur affectation en cours ou de la dernière connue si les locaux sont vacants. En cas de réaménagement, d'agrandissement, de changement d'affectation ou encore de reconstruction après démolition, le pétitionnaire ne sera donc tenu de réaliser que le complément en droit acquis tel que défini ci-dessus.

Sauf dans le cas où elles sont réalisées ou prévues dans le cadre d'un projet d'ensemble (ex : parc tertiaire boulevard Schweitzer), les places de stationnement doivent être établies à l'intérieur de la parcelle supportant la construction.

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre à haute tige pour environ 10 emplacements.

Des écrans boisés doivent être mis en place au périmètre des parcs de stationnement d'une certaine importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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