

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone :

Zone destinée à l'accueil de constructions et installations destinées à l'exercice d'activités sportives.

ARTICLE US.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou artisanale, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les entrepôts.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale
- les logements autres que ceux mentionnés à l'article US2.

ARTICLE US.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage de services publics.

ARTICLE US.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... .

2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE US.4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

ARTICLE US.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE US.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 m, à l'exception des constructions à usage de service public ou destinées aux équipements collectifs où la distance minimale est réduite à 1 m.

ARTICLE US.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 m.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 1,50 mètres pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

ARTICLE US.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE US.10 - Hauteur maximale des constructions

Rappels de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

ARTICLE US.11 - Aspect Extérieur

Rappel : en application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaïlle, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris... .

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

ARTICLE US.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.
- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.
- les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers.

- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux cars et aux deux roues doivent être également prévues.

ARTICLE US.13 - Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique.

ARTICLE US.14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.