

CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹.

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.
- Les habitations autres que celles visées à l'article Us2.

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

Les bureaux et entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Seuls les travaux d'adaptation et d'extension des locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent et qui sont déjà existants à la date d'approbation du PLU sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 40 m² de la surface de plancher supplémentaires et que le volume du bâtiment d'habitation soit intégré à celui existant.

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

Les constructions et installations doivent être desservies 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.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

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
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-Communications électroniques:

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

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes suivantes un recul minimum de:

- 35 m (RD12)
- 100 m (A63/RN10)

Toute construction doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement².

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'aménagement³, 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 SEPARATIVES⁴

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, auquel cas tout point situé à une distance (d) de plus de 3 mètres de la limite séparative doit l'être au minimum à une hauteur minimale égale à H/2 ($d \geq H/2$).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

~~Pour les unités foncières situées aux abords de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:~~

~~La distance comptée horizontalement en tout point d'une nouvelle construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum~~

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

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.

Tout projet de construction nouvelle nécessite une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'implante.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

¹ 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.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

³ 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.

⁴ Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.