

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

LA ZONE US EST UNE ZONE URBAINE. ELLE CORRESPOND NOTAMMENT AUX ACTIVITES SPORTIVES ET SOCIO-CULTURELLES EXISTANTES, AUX EQUIPEMENTS COMMUNAUX (CIMETIERE, FUTURE ECOLE,...)

Article US 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf s'ils sont liés :

- A la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
- A la création de dispositifs de lutte contre les inondations et/ou le ruissellement,
- A la réalisation d'aménagements de gestion alternative des eaux pluviales,
- A la création d'un talus planté de type cauchois.

1.2. Le comblement des mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales, qu'elles soient mentionnées au plan de zonage ou non.

1.3. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article US 2.

Article US 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs US, sont seuls autorisés :

2.1. Les constructions à vocation d'activités scolaires, sportives, socio-culturelles et de loisirs.

2.2. Les constructions liées aux installations de cimetière.

2.3. Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.

2.4. Les aménagements d'accompagnement de l'activité accueillie.

2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que le projet soit cohérent avec la qualification de la zone.

Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- La construction d'annexes de faible importance,
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'un effondrement du sol.
- La mise en conformité des installations agricoles

Peuvent être autorisés, les aménagements ayant pour effet de supprimer les risques de cavités souterraines.

Dans les secteurs concernés par les risques naturels liés aux inondations et aux ruissellements:

Seules sont autorisées, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations,
- la construction d'annexes de faible importance,
- la reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.

Peuvent être autorisés, les affouillements et exhaussement ayant pour effet de créer un ouvrage de lutte contre le ruissellement.

Article US 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès des zones US

3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, à savoir un accès praticable pour un véhicule, y compris un véhicule de lutte contre les incendies.

3.2. Toute opération doit créer le minimum d'accès (en nombre et en dimension) sur les voies publiques.

3.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

3.4. Les voies nouvelles de desserte doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel et leur point de raccordement sera à une cote au plus égale à celle de la ou des voies existantes.

3.5. Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie et protection civile.

3.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent prendre en compte les contraintes hydrologiques et paysagères du site.

3.7. Les nouvelles voies ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

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

Article US 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.1.2. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

4.2. Assainissement des eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

4.3.1. Tout rejet pluvial doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe et s'il est de capacité suffisante, conformément au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des nouvelles zones urbanisées ne doivent pas constituer une aggravation des risques en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3. La gestion des eaux pluviales doit être conforme au règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

4.3.4. De plus, elle doit être prévue, par l'aménageur, sur la totalité de l'unité foncière avant création d'un ou plusieurs terrains à bâtir. L'aménagement de tout terrain à bâtir devra s'intégrer dans ce projet de gestion.

4.3.5. La création d'un dispositif de stockage doit être prévue par le constructeur lors de l'aménagement de tout terrain à bâtir. En tout état de cause, les eaux pluviales s'écoulant sur les terrains imperméabilisés (toitures, voies d'accès, places de stationnement,...) doivent être récupérées et traitées sur la parcelle.

4.3.6. Un minimum de 10% de la superficie aménagée doit être strictement réservé à la gestion des eaux pluviales, que ce soit sur des espaces communs ou privatifs.

4.3.7. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantation des abords, berges en pentes douces...

4.3.8. La gestion des eaux pluviales doit être prévue, par l'aménageur, lors de la réalisation d'aires de stationnement sur des surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées autant que possible en matériaux perméables.

4.3.9. Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage doivent être conservées ou compensées et entretenues.

4.4. Electricité, télédistribution et téléphone

4.4.1. Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordé aux réseaux d'électricité, de télédistribution et de téléphone.

4.4.2. Ces réseaux doivent être souterrains et les postes de transformation doivent être d'un modèle discret.

4.4.3. Le pétitionnaire (lotisseur, constructeur, particulier, collectivité) prendra à sa charge la totalité des frais de raccordement au réseau sans préjudice des participations éventuellement exigibles (taxe d'aménagement et autres taxes et participations diverses).

Article US 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à 20 mètres minimum des alignements d'arbres classés.

7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade et / ou du pignon en place est accepté.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 9 - Emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

Article US 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords

11.1. Généralités

11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site.

11.1.2. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.2. Adaptation au sol

11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2. Sur les terrains plats, les seuils des rez-de-chaussée des bâtiments doivent se situer au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la façade. De plus, la cote du rez-de-chaussée doit se situer entre 0,20 m et 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3. Sur les terrains en pente, aucune porte de rez-de-chaussée ou de sous-sol ne doit se trouver face au terrain amont. Aucun seuil ne doit se situer au dessous du terrain naturel mesuré en tout point de la façade.

11.2.4. Les accès extérieurs aux niveaux sous le sol sont interdits.

11.3. Toitures

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures sont autorisés.

Article US 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article US 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

13.1. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.3. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

13.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.5. Les limites séparatives peuvent être constituées de haies d'essences locales d'une hauteur maximale d'1,80m ou d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,20 m.

13.6. L'équivalent de 10% minimum de la surface du terrain doit être végétalisé.

Article US 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article US 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article US 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières