

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone : zone accueillant les équipements scolaires , sportifs et de loisirs .

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

I - Rappels :

Certains types de travaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation; il s'agit notamment:

- des clôtures soumises à déclaration préalable (articles L 441-1 et suivants & R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- des installations et travaux divers soumis à autorisation (articles L 442-1 et suivants & R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme);

II- Sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- les équipements publics à caractère scolaire , sportif et de loisirs , ainsi que les constructions liées à leur fonctionnement .
- les logements de fonction liés à ces équipements
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés .
- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure , de voirie et de réseaux divers (transformateurs , pylônes , antennes , réservoirs d'eau potable , postes de détente de gaz , bassins de retenue , ...) ;

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future;

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public;

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour pouvoir être raccordées sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place;

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé .

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m. par rapport à l'alignement ;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m. par rapport à ces limites ;

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement;

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal;

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade;

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé .

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m. au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales);

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur;

Toute architecture d'une autre région est interdite;

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage;

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) doivent l'être d'enduits de teintes sobres , à l'exclusion du blanc pur.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT :

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

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal);

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée;

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé .

ARTICLE US 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Sans objet.