

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UsI

La zone UsI est destinée à accueillir des activités de loisirs et sportives et des équipements collectifs.

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

ARTICLE UsI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs, et celles soumises à des conditions particulières et cités à l'article 2 suivant.

De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations ethylène et Etrez Balan, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1^e à la 3^e catégorie.

ARTICLE UsI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la création de leurs dépendances (garages, abris de jardin, piscines)

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UsI3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès

doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Us14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires 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.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
 - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
 - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4) Electricité et télécommunications :

- Les branchements et raccordement d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés obligatoirement là ou le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

ARTICLE Us15 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Us16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile..

Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE Us17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois,

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin .
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément

sur des tènements contigus.

- Pour des bâtiments édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois,

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE Us18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Us19 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE Us110 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE Us111 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

a/ Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

b/ Eléments de surface :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site.

L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

c/ Clôtures:

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

ARTICLE Us12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

ARTICLE Us13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us114 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.