

Dispositions applicables à la zone Us

PREAMBULE

La zone Us correspond à une zone destinée à accueillir exclusivement des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone Us est concernée par :

- des zones de recul obligatoire des constructions depuis les axes de routes départementales (RD) au titre du règlement départementale de voirie ;

dont les dispositions applicables sont définies dans les dispositions générales du présent règlement (Partie I – article 7).

Pour les règles relatives aux risques et nuisances, se référer aux dispositions générales (Partie I – article 8).

Pour les règles relatives aux dessertes par les voies publiques ou privées, et concernant les conditions de desserte pas les réseaux, se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (Partie II – page 26).

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE Us-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST.	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
iHabitation	Logement			La construction de logements nécessaires au gardiennage de l'activité de service ou de logements de fonction dans la limite de 170 m2 de superficie de plancher et si le logement est intégré au volume de la construction à vocation de service.
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			

DEST.	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités secteurs secondaire ou	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les piscines sont interdites.

ARTICLE Us-2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE Us-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les zones de recul obligatoire des constructions identifiées aux documents graphiques en application du règlement départemental de voirie. Au sein de ces marges de recul, seuls sont autorisés les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Les annexes de moins de 4m de hauteur peuvent être implantées en limites séparatives.

Cas particuliers : L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

3/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à une hauteur totale de 8,5 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante, sans pouvoir dépasser 8,5 mètres de hauteur totale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

ARTICLE Us-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais et déblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure peuvent être autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux différentes réglementations inhérentes à leur réalisation (études d'impact, autorisation au titre de la loi sur l'eau, etc.).

3/ Aspect des constructions

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Les couleurs vives sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les couleurs des enduits doivent être conformes à celles des bâtiments anciens, gris/beige/sable et en aucun cas blanc, afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les menuiseries des volets ou contrevents ne doivent pas être blanc pur.

Intégration des annexes : Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Intégration des édicules et ouvrages techniques :

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4/ Clôtures

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciennes (pierres maçonnées ou pierres sèches) ou bien elles seront constituées :

- de murs bahuts de 0,4 m de hauteur, enduits sur toutes les faces visibles surmontés éventuellement d'une grille, grillage ou bois.... Elles doivent être doublées par des haies vives mixtes.
- ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures nouvelles en limite séparative ne pourront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Performance énergétique

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui, et sans surplomb du domaine public.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE Us-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace libre.

Des haies vives mixtes ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal de 4 mètres de haut minimum.

Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE Us-6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 70% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Equipements et réseaux

ARTICLE Us-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE Us-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Se référer aux dispositions générales.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un ouvrage d'infiltration (puits, tranchées ou bassin d'infiltration...) sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluie dans le sol dûment justifiée par une étude technique, la gestion des eaux pluviales devra être assurée par un ouvrage de rétention des eaux pluviales à débit régulé, soit vers le milieu naturel sous réserve de faisabilité technique (cours d'eau, plan d'eau, talwegs...), soit vers le réseau public des eaux pluviales si la parcelle concernée par le projet y est raccordée.

Pour toutes modalités de raccordement de la parcelle au réseau d'eau pluvial, se référer au schéma directeur d'assainissement. Une étude technique justifiant de la faisabilité du raccordement pourra être demandée par les services instructeurs.

Les eaux pluviales seront récupérées par des ouvrages de gestion des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé, et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bâche...), ceux-ci seront équipés de surverses.