

Zone US

La zone US est destinée à accueillir des équipements destinés à un usage sportif, socio-éducatif, récréatif comprenant des constructions en superstructure (stade, vestiaires, etc.).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont admises les destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	Zone US Sont admises les destinations et sous destinations cochées « X » ⁶
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	
Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X sous conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X sous conditions
Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	X sous conditions
Autres équipements recevant du public	X sous conditions
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de Congrès et d'exposition	

⁶ La destination est cochée lorsque toutes les sous-destinations relatives à cette destination sont admises.

Article US-1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises ci-après à l'article US-2 sont interdites.

Article US-2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Sont autorisés :

- Les équipements destinés à un usage sportif ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation admis ainsi que ceux nécessaires aux travaux d'aménagements hydrauliques liés à la gestion des eaux ruissellements et à la prévention risques d'inondation, ou destinés à la gestion ou l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace naturel ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve qu'aucun plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement.

Article US-3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article US-4 : Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières

Lorsque la construction à édifier s'implante entre un bâtiment implanté à l'alignement et un bâtiment implanté en retrait ou entre deux bâtiments en retrait, il pourra être exigé une implantation en continuité de l'un ou l'autre des bâtiments ou avec un retrait moyen calculé à partir du retrait le plus important.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées dans les dispositions générales de l'article US-4, les travaux de réhabilitation de l'immeuble existant, son extension ou encore sa surélévation sont autorisés dans le prolongement de la façade à rue existante.

Les dispositions de l'article US-4 ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Article US-5 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur ($L=H/2$) et jamais être inférieure à 4 mètres.

Dispositions spécifiques à l'implantation des constructions par rapport aux éléments hydrauliques protégés

Les constructions s'implantent avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux berges des éléments hydrauliques protégés tels que figurés au document graphique n° 4.C « Plan de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager ».

Cette règle ne s'applique pas aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi et qui sont édifiées avec un recul inférieur à 10 mètres, ni à leur extension.

Article US-6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Article US-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article US-8 : Hauteur maximale des constructions

1. Détermination de la hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement) à l'égout du toit et au faitage en cas de toiture à pente.

L'égout du toit correspond à la ligne basse d'un versant (pan) de la toiture ou à celle de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Un dépassement de la hauteur, d'au maximum 1,80 mètre pourra être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles – souche de cheminées, colonne d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, toutes structures ou dispositifs de faibles emprises nécessaires à l'occupation et aux usages de la construction, à la production d'énergie renouvelable, ou encore à la récupération des eaux pluviales.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3. Dispositions particulières

Constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle admise

Les normes de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi présentant une hauteur supérieure à celle admise, sous réserve que les travaux projetés ne viennent pas aggraver la non-conformité à la norme (pas de surélévation).

CINASPIC

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les CINASPIC.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article US-9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Toutes les façades de la construction principale seront traitées avec le même soin.

Les extensions, ainsi que les bâtiments annexes attenants ou non à la construction principale, devront être traités en harmonie avec celle-ci avec un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra s'inscrire en harmonie avec les façades voisines en respectant notamment certains principes d'édification (hiérarchie des niveaux des bâtiments et des baies).

Les teintes doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage ; les couleurs vives sont proscrites.

Les aires de stockage, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective ainsi que les installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies ouvertes à la circulation. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Les dispositifs techniques (extracteur de fumée, boîtier de climatisation, tubage, etc.) devront être dissimulés de manière à être le moins visibles possible depuis les voies ouvertes à la circulation et les emprises publiques.

Dispositions particulières

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc.) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- L'utilisation de matériaux dégradés ;
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.

Les bâtiments annexes attenants à la construction principale et extensions devront être traités en harmonie avec celle-ci.

Les fenêtres de toit, ainsi que les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent s'intégrer de manière continue dans le pan des versants de la toiture.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Dispositions relatives aux édifices et aux ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un édifice ou un ensemble bâti est identifié comme bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux sur l'élément à protéger tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), doivent restituer l'élément protégé à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

II. Clôtures

Dispositions générales

Les clôtures présenteront une unicité d'aspect (formes, matériaux et couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie de 2 m de hauteur maximum obligatoirement doublé d'une haie d'essences locales ;
- soit d'une haie d'essences locales.

Pour les CINASPIC, d'autres types de clôtures et une hauteur supérieure peuvent être autorisés pour des raisons de sécurité considérant la nature et les besoins de l'équipement présent sur l'unité foncière.

Dispositions particulières

Lorsqu'une clôture est identifiée comme bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'indiqué dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce n° 4-C-2), les travaux sur la clôture protégée doivent la restituer à l'identique. Le respect et l'utilisation des matériaux d'origine est obligatoire.

Article US-10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article US-11 : Obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La surface des espaces non imperméabilisés représentera au minimum 30 % de la superficie de l'unité foncière dont 20 % seront plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. 80 % de la superficie des aires de stationnement de + de 4 places seront non imperméabilisées.

Les dépôts et espaces de stockages doivent être masqués par un traitement végétal permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts.

Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent document.

2.4 Stationnement

Article US-12 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

En sus des dispositions réglementaires relatives aux « Stationnement » stipulées au Titre 2 « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé à minima une aire de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article US-13 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article US-14 : Desserte par les réseaux

Se référer au « 2. Dispositions applicables à toutes les zones ».