

# ZONE US

A noter que l'ensemble des articles cités sont indiqués en annexe du présent règlement.

CARACTERE : la zone US est destinée à accueillir des activités liées au domaine de la santé et leurs bâtiments annexes.

## Rappels

L'ensemble du territoire communal est concerné par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée en avril 2005 et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE US 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics,
- Les constructions ou installations qui ne sont pas liées aux activités de santé,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

## **ARTICLE US 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, installations ou annexes à condition qu'elles soient liées aux activités de santé,
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités de santé,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

## **ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et 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.

### **2- Voirie**

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cycles, automobiles et accessibilités handicapées.

## **ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.111-4 et R111-2 du code de l'urbanisme.

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément ainsi que toute occupation ou utilisation du sol qui requiert

une alimentation en eau potable, doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## **2- Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement, notamment les effluents provenant de certaines activités (garages, stations de lavage,...).

## **3- Eaux pluviales**

Des dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur au débit de fuite avant aménagement.

## **4-Electricité**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE US 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade principale sur rue soit en retrait des limites d'emprise des voies publiques privées ou communes.

Ce retrait par rapport à l'emprise publique de la voirie sera au moins égal à :

- à 10 mètres par rapport à la RD 999,
- à 5 mètres par rapport à l'emprise de toutes autres routes départementales et autres voies existantes ou à créer.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente ne correspondant pas aux paragraphes ci-dessus peut être autorisée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite...),
- pour les aménagements ou extensions de constructions existantes et à condition que ces dernières n'aggravent pas l'état existant et respectent un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour la préservation des vues remarquables ou de perspectives,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques ou topographiques,
- chemin Roussillon, où les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voirie.

## **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3mètres.

Une dérogation sera possible en cas de nécessité technique due à l'existant, par exemple pour un fossé mère, ou le recul s'effectuera au niveau du dit ouvrage.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

SANS OBJET.

## **ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET.

## **ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'activités de santé, ne doit pas excéder 13 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'acrotère ou jusqu'à la sablière, hors édifices techniques.

## **ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être 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 .

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie locale, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes (d'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable notamment) et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. Il est précisé que ce type de projet devra être élaboré en collaboration et suivant avis du service urbanisme de la commune.

### **1 - TOITURES :**

La pente ne pourra excéder 35 %

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **2 - LES CLOTURES**

Les clôtures devront être constituées de panneaux grillagés ou de maçonnerie enduites n'excédant pas 1m et surélevées avec des panneaux grillagés. Pour le portail d'entrée, la maçonnerie pourra être plus importante.

Les clôtures devront être agrémentées d'une haie végétale. Elles devront avoir un aspect homogène.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2m.

#### **ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules devront être végétalisés, agrémentés et arborés

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, seront plantées les essences locales suivantes :

Haut Jet : Châtaigner, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes : Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

#### **ARTICLE US 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.**