

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Us1

• SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE Us1

Ce secteur, situé en aval du chef-lieu constitue le pôle d'activités à vocation sportive et de loisirs du village.

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

ARTICLE Us1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises:

Les constructions:

- les équipements de sports et de loisirs et leurs annexes.

Installations et travaux divers:

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les citernes à condition d'être enterrées ou dissimulées par des écrans de verdure
- les dépôts de matériel et de matériaux,

NOTA: les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévus aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Us1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol qui ne sont pas autorisées au précédent article 1, sont interdites.

• SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles Us1 3 à Us1 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage.

ARTICLE Us1 3 - ACCES ET VOIRIE :

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire un acte notarié qui définit une servitude de passage (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une longueur d'au moins 10 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5.%.

ARTICLE Us1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur et les prescriptions de la carte d'aptitude des sols.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

ARTICLE Us1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Il n'est pas fixé de surface minimale de terrain.

ARTICLE Us1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES :

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de:

- 6 m par rapport à l'emprise des voies communales
- hors agglomération, le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

Le recul est de 5 m pour portails des accès véhicules, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.

Les annexes* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées à 5m de l'emprise des voies publiques, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 6m.

ARTICLE Us1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES :

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 – IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les constructions peuvent être implantées en limite des propriétés voisines si accord entre les propriétaires avec projet commun.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et leur longueur 8m.

Définition d'une annexe: bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

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

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m ; en outre, les baies des pièces principales de la construction projetée ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble existant ou projeté, qui, à l'appui de ces baies serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UsI 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,50.

ARTICLE UsI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit, mesurée sur sablière, et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects) :

10-2-0 – GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

10-2-1- par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite opposée de l'emprise publique ou de la voie ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces 2 points ; dans le cas où la limite opposée supporte une marge de reculement ou un ordonnancement architectural la distance sera comptée à partir de cet alignement.

10-2-1- par rapport aux limites séparatives :

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les constructions autorisées en limite de propriété à l'article UX7-1.

ARTICLE Us1 11 - ASPECT EXTERIEUR :

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Les constructions devront présenter un aspect extérieur homogène.

La couleur des façades devra se référer au nuancier disponible en Mairie.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Le matériau de toiture devra permettre une bonne intégration du bâtiment à son environnement (agricole et forestier). Un échantillon du matériau sera joint à la demande de permis de construire.

La couleur du matériau de toiture devra se référer au nuancier disponible en Mairie.

11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Les essences doivent être locales (charmilles, noisetiers, etc...).

La hauteur des clôtures destinées à masquer de la vue des tiers, les dépôts de véhicules et les citernes n'est pas limitée, elle doit être adaptée aux objets destinés à être dissimulés.

ARTICLE Us1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

En tout état de cause : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

ARTICLE Us1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute ou moyenne tige par 100 m² de terrain disponible.

Selon la nature de l'activité des écrans de verdure à feuilles persistantes, pourront être imposées.

Les essences doivent être locales (charmilles, noisetiers, etc...).

•SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Us1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité pour l'aménagement des bâtiments existants.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité pour les équipements publics.

ARTICLE Us1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS n'est pas autorisé.