

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Caractère de la zone

La zone Us est une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant à l'emprise de la station d'épuration communale et de l'aire de lavage et de remplissage des machines à vendanger et pulvérisateurs.

La zone Us est classée :

- pour partie, en zone inondable par le PPRI du Bassin du Lirou : Zone rouge R ; zone rouge de précaution Rp et Zone de précaution résiduelle ZpR (voir Annexe 6.1.3) ;
- en totalité, en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible (voir Annexe au Rapport de présentation) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 2 (voir Annexe au Rapport de présentation).

Article Us 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone Us, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées par l'article Us 2 ci-après et notamment :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 ci-après.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars .
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En outre, en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'appliquent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 15 avril 2009.

Article Us 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont seuls autorisés en zone Us , sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation telle que reportée aux documents graphiques du PLU :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration et de l'aire de lavage et de remplissage des machines à vendanger et pulvérisateurs.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Ns, sous réserve de justification technique.

Article Us 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être

interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (voir Annexe 6.4).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Us 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Sans objet

Eaux usées

Sans objet

Eaux pluviales

Sans objet

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements aux réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article Us 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées en retrait de 5,00 m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article Us 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées en recul de 5,00 m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement

Article Us 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Us 8 – Emprise au sol

Non réglementé

Article Us 9 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Us 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, « 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les clôtures doivent être constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales (voir plaquette CAUE jointe à titre informatif au rapport de présentation du PLU).

Article Us 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Le stationnement des véhicules lors des opérations de chargement et déchargement ne doit pas empiéter sur la voie publique.

Article Us 12 – Obligations en matière d’espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès (voir plaquette CAUE jointe en annexe au rapport de présentation).

La zone Us est pour partie soumise aux Obligations Légales en matière de débroussaillage en application de l’arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé » (voir Annexe 6.5 « Obligations Légales de Débroussaillage »).

Article Us 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article Us 14 – Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé