

TITRE II**DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 7****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us**
(Vocation d'équipements collectifs)

CARACTERE DE LA ZONE Us

La **zone Us** est une zone réservée aux équipements collectifs (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, hôteliers, maisons de retraite, ...).

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Il existe une **zone Usc**, destinée à la réalisation de constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général dans la ZAC de Richebourg-Sainte Croix. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les lotissements et opérations à usage d'habitation.
- 1.2 Les constructions à usage industriel.
- 1.3 Les constructions à usage agricole, à usage d'habitation non mentionnées à l'article Us 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Us2.
- 1.5 Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- 1.6 Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.7 Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.9 Les carrières.
- 1.10 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.11 Les garages collectifs de caravanes de plus de deux unités,
- 1.12 Les habitations légères de loisirs.
- 1.13 L'aménagement des dépôts de matériaux de démolition ou de déchets, hors des déchetteries de gestion publique ou parapublique.
- 1.14 De plus, **en zone Usc**, les cuves, réservoirs et citernes non mentionnés à l'article 2.2.9.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**2.1 En zone Us :**

- 2.1.1 Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés aux équipements collectifs.
- 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- 2.1.3 Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.
- 2.1.4 Les dépôts temporaires de matériaux de démolition et de déchets à condition qu'il y ait une autorisation de travaux.
- 2.1.5 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'occupation des sols autorisée, et si la topographie l'exige, notamment en cas de nécessité de création de bassin tampon dans le secteur concerné.
- 2.1.6 Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes.
- 2.1.7 Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installation du secteur.
- 2.1.8 Les équipements et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux.

2.2 En zone Usc, à condition de respecter l'orientation d'aménagement, sont autorisés :

- 2.2.1 Les constructions à usage de services de type équipements publics d'intérêt collectif ou d'intérêt général.
- 2.2.2 Les constructions situées dans la zone avec des contraintes géotechniques faibles à moyennes (sols peu portant, gorgés d'eau) identifiées au plan de zonage, sont autorisées à condition d'avoir des fondations répondant aux contraintes et la nature des sols concernés.
- 2.2.3 Les cheminements piétons et cycles.
- 2.2.4 Les installations et travaux divers liés au sport, aux loisirs et aux activités socioculturelles : aires de jeux et de sports, kiosque
- 2.2.5 Les constructions à usage d'habitation, liées ou ayant un lien évident avec l'activité de service à laquelle l'habitation est associée.
- 2.2.6 L'édification de clôtures.
- 2.2.7 Les constructions à usage de stationnement de véhicules dans la mesure où elles accompagnent la vocation du secteur.
- 2.2.8 Les affouillements nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou en fonction de la topographie.
- 2.2.9 Les cuves, réservoirs et citernes à condition d'être liés à des équipements publics ou collectifs attachés à un ouvrage hydraulique.

ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès :**

- 3.1.1** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- 3.1.2** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.1.3** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.1.4** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.2 Voirie en zone Us:

- 3.2.1** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
 - largeur minimale d'emprise : 10 mètres
- 3.2.2** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.3 Voirie en zone Usc :

- 3.3.1** L'aménagement de la zone tiendra compte des voiries et cheminements à créer mentionnés dans l'orientation d'aménagement.
- 3.3.2** Pour toute voirie, la chaussée à sens unique doit être de 3,5 mètres minimum de large, l'emprise globale n'étant pas réglementée. La chaussée en double sens doit être de 4,5 m minimum de large, l'emprise globale de la voie étant de 8m minimum.
Pour les voies desservant 4 lots maximum, la largeur d'emprise minimum peut être ramenée à 6,30 m.
- 3.3.3** Les cheminements piétons à créer doivent avoir une emprise conforme à l'orientation d'aménagement, avec un minimum de 2,5 m.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées domestiques :**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins-tampons, tranchées filtrantes, ...).

4.3 Électricité - Téléphone - Télédiffusion :

La desserte des bâtiments ou groupe de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

Dans les lotissements ou constructions groupées liés à l'utilisation de la zone, la possibilité de raccordement de chaque lot au réseau téléphonique et à l'éclairage public obligatoire doivent être prévue lors de la demande d'autorisation d'occuper le sol.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**6.1** **En zone Us :**

6.1.1 En agglomération, le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait de 3 mètres minimum dudit alignement.

Hors agglomération, le nu des façades des constructions doit respecter un retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 117	: 100 m pour l'habitat et 75 m pour les activités
RD 13	: 75 m pour l'habitat et les activités
RD 95	: 50 m pour l'habitat et 30 m pour les activités
RD 73, 87, 64, 295, 72, 80	: 25 m pour l'habitat et les activités
Autres voies	: 10 m

6.1.2 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux.
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 m de front sur voie.
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

- L'inconstructibilité de la bande des 75 m ou 100 m ne s'applique pas aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux extensions de constructions existantes.

6.2 En zone Usc :

- 6.2.1** Les constructions doivent respecter les implantations mentionnées à l'orientation d'aménagement.
La façade de la construction projetée doit être implantée à 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- 6.2.2** Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage,...), le nu des ouvrages ou des constructions autorisées doit être implanté à l'alignement ou à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, le long de l'Allée Cavalière, ces équipements ou ouvrages devront être au minimum à 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 En zone Us :

- 10.1.1** La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m à l'égout des toitures.
- 10.1.2** Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.2 En zone Usc :

- 10.2.1** La création de sous-sol enterrés ou semi-enterrés est interdite.
Le niveau « 0 » du sol fini de la construction principale devra être au moins à 0 m 20 au dessus du niveau de l'axe de la chaussée finie de la voirie, et dans tous les cas, au dessus de la côte de 4,5 m IGN69.
- 10.2.2** Il n'est pas fixé de hauteur maximum, sauf pour les constructions liées ou ayant un lien évident avec les équipements ou ouvrages nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage,...), dont la hauteur à l'égout doit être inférieure ou égale à 3 mètres.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur implantation par rapport aux constructions environnantes,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les murs pignons devront être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux qui sont en attente d'un bâtiment mitoyen.

11.2 Toitures :

Sans objet

11.3 Clôtures :

L'emploi de panneaux de béton moulé préfabriqué est interdit.

Les murs et murets de pierre traditionnelle (pierre de Machecoul notamment) qui existent sur le site devront être conservés et remis en valeur. Les murs ou partie de mur qui seraient en mauvais état devront être restaurés.

11.4 Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération ... sont interdites.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

12.1 Construction à usage de logement de fonction :

Deux places de stationnement par logement de fonction ou de gardiennage.

12.2 Construction à usage de bureaux et services :

Une place par fraction de 40 m² de surface de plancher.

12.3 Équipements sanitaires et médico-social :

Une place de stationnement pour trois lits.

12.4 Modalités d'application :

- 12.4.1** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

- 12.4.2** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.4.3** Des dispositions moins contraignantes pourront être adoptées pour les équipements publics ou privés à vocation d'enseignements, réunions, spectacles ou sports, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2** Les aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE Us 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1** En zone **Us**, il n'est pas fixé de COS.
- 14.2** En zone **Usc**, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7.