

CHAPITRE 14 - ZONE D'ACTIVITÉS ET SERVICES US-e

Caractère

Zone de moyenne densité réservée à terme au regroupement d'activités et installations à caractère artisanal, ou de services, mais où des opérations d'habitat peuvent continuer à trouver place.

Article US-e.1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

Sont admis, avec possibilité de regroupement dans une même construction ou un même groupe de constructions :

- les installations industrielles non nuisantes ;
- les activités artisanales ;
- les activités de type administratif ou tertiaire ;
- l'habitat.

Article US-e.2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdites :

- les installations industrielles nuisantes.

Article US-e.3 - Accès et voirie

US-e.3-1

Les installations et équipements doivent être correctement desservies, les voies de desserte ne pouvant avoir une emprise normale inférieure à 8 m. Les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre de faire facilement demi-tour sans pénétrer sur le terrain affecté à l'activité (sauf disposition particulière effectivement prise à cet effet).

Toutes les voies doivent être réalisées, en fonction de leur destination, suivant les règles de l'art, tant au point de vue du confort que de la sécurité et de l'hygiène.

US-e.3-2

Le permis de construire peut être refusé pour les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des installations qui doivent y être implantées, en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès (pompiers, ramassage des ordures...).

Article US-e.4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux électriques et de câbles de télécommunication doivent être souterrains.

Les installations collectives d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux publics correspondants. En cas d'absence de ceux-ci, elles doivent être conçues pour pouvoir s'y raccorder ultérieurement, au fur et à mesure de leur mise en place.

Article US-e.5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, une parcelle doit disposer d'une superficie minimale de 400 m². Elle doit en outre y permettre l'inscription d'un cercle de 15 m de diamètre et disposer d'une façade sur voie d'une largeur de 6 m.

Hors la création de parcelles à l'usage de voirie, ou destinées à des accessoires de voirie ou à des réseaux, ou pour l'agrandissement de propriétés limitrophes, est interdite la création de toute nouvelle parcelle qui ne respecterait pas ces dispositions y compris pour le surplus de propriété éventuel.

Article US-e.6 - Implantation par rapport aux espaces publics et aux voies

US-e.6-1

Le plan vertical des façades doit respecter par rapport aux voies et espaces publics un recul minimal de 6 m.

US-e.6-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, débord de toiture, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul.

US-e.6-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une voie dans la mesure où leur volume se trouve en dessous du niveau de cette voie. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

Article US-e.7 - Implantation par rapport aux limites séparatrices

US-e.7-1

La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire est autorisée sans accord particulier pour ceux à simple rez-de-chaussée, ne dépassant pas une hauteur de 4 m en limite, les éléments de toiture éventuellement plus élevés devant respecter par rapport à celle-ci une pente maximale de 45°. En cas d'exercice d'une activité, le mur sera coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée.

Le long des limites intérieures à la zone ou touchant une autre zone d'activité, la contiguïté au-dessus de la hauteur de 4 m est possible sous réserve d'un accord de voisinage et de la réalisation d'un mur coupe-feu du degré en rapport avec l'activité exercée.

Si la contiguïté n'est pas utilisée, le plan vertical des façades doit respecter par rapport à une limite, en fonction de sa hauteur (H), un recul (D) suivant la formule :

$$D = H / 2$$

avec un minimum de 6 m.

US-e.7-2

Des saillies ponctuelles d'éléments tels bandeau décoratif, auvent, protection solaire, oriel, dispositif de dissimulation d'appareillage de climatisation, sont possibles dans cette marge de recul, sous réserve d'être limitées à un maximum de 1,50 m.

US-e.7-3

Dans le cas où des parties de construction sont enterrées, celles-ci ne sont pas prises en compte pour déterminer la distance d'implantation par rapport à une limite.

Article US-e.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

US-e.8-1

Entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

US-e.8-2

Les bâtiments techniques doivent respecter entre leurs façades une distance de recul minimal de 4 m.

La contiguïté entre deux bâtiments est possible.

Des bâtiments principaux, dès lors qu'une des façades en cause est percée de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, doivent respecter entre eux, en fonction de la hauteur H de leur façade, une distance de recul minimal D déterminée comme suit :

Hauteur H des constructions	Distance D à respecter
simple R-d-c	D = 6 m
H > 7 m	D = 8 m
H > 10 m	D = 10 m

C'est la façade d'immeuble la plus élevée qui détermine la valeur de la distance minimale à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas de baies servant à l'éclairage de locaux habitables, la distance minimale peut être ramenée à 6 m.

Article US-e.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les différentes règles d'implantation définies par les articles US-e.6 à US-e.8.

Article US-e.10 - Hauteur des constructions

US-e.10-1

Les façades des constructions ne peuvent dépasser une hauteur de 16,50 m. Cette hauteur "H" est mesurée dans le plan vertical de façade, épaisseur de couverture dans ce plan comprise.

Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°.

Des saillies pour des relevés de sécurité contre la propagation des incendies (pour bâtiments en contiguïté, ou sur murs de refends de recoupement) et des éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles.

Si des locaux habitables sont aménagés dans le volume des combles surmontant des immeubles dont la façade dépasse 8 mètres de hauteur, ils doivent dépendre directement de locaux situés dans le dernier étage courant pour des raisons d'accessibilité extérieure par les sapeurs pompiers, à moins qu'ils ne puissent bénéficier d'un accès direct situé dans le plan de façade garantissant cette possibilité d'intervention.

US-e.10-2

Des éléments fonctionnels caractéristiques et étroits tels que cheminée, dispositif d'extraction, signal, peuvent être en saillie au dessus des plans de toiture définis à 45°, à condition qu'aucune de leurs faces verticales située à une distance D de la limite n'engage, en fonction de sa hauteur H au dessus du sol, la règle de reculement définie par la formule :

$$D = H / 2$$

US-e.10-3 - Cour anglaise

En cas d'aménagement d'une cour anglaise pour l'éclairage de locaux situés en-dessous du niveau du sol, sa profondeur n'est pas prise en compte pour la détermination de la hauteur de façade.

Article US-e.11 - Aspect extérieur

L'aspect des constructions doit faire l'objet d'un traitement soigné.

Article US-e.12 - Stationnement des véhicules

US-e.12-1

Le nombre minimal de places de stationnement ou de garage obligatoires, avec aires de manœuvre connexes est ainsi fixé (dispositions cumulatives) :

- 1,5 place par logement (avec arrondissement à l'entier supérieur) ;
- 1 place par tranche de 30 m² ou partie de tranche de 30 m² complémentaire de surface de plancher hors œuvre affectés aux activités secondaires ou tertiaires (bureaux, commerces, équipements, ateliers, etc.), y compris les entrepôts et stockages accessibles à la clientèle ; la surface affectée est prise pour les 3/4 de la superficie totale de plancher brute lorsque le projet ne prévoit pas d'aménagement particulier ;
- 2 places pour chaque autre entrepôt ou aire de stockage ;
- 1 place pour 3 chambres d'hôtel ;
- 1 place pour 30 m² ou partie de tranche de 30 m² complémentaire de plancher dans les autres édifices recevant du public, à défaut de proposition particulière du pétitionnaire justifiée en fonction de son mode d'utilisation.

US-e.12-2

Dans le cas d'opérations comprenant dans un seul ensemble, la construction de logements, ainsi que celle de commerces et / ou d'activités d'une superficie de plancher égale au moins au 1/4 de la superficie des logements, et à condition que les places prévues ne soient pas réservées à une catégorie d'usagers, le nombre total de places de stationnement obligatoires peut être toléré dans les limites suivantes :

Calcul du nombre (P) obligatoire en fonction du nombre (X) déterminé suivant les dispositions de l'article US-e.12-1	
X	P
de 1 à 20 places	X
de 21 à 50 places	20 + 80% de (X-20)
de 51 à 75 places	44 + 70% de (X-51)
de 76 à 100 places	61 + 60% de (X-76)

Le nombre ainsi calculé doit être arrondi au nombre entier immédiatement supérieur.

Article US-e.13 - Espaces libres et plantations

US-e.13-1

En cohérence avec les nécessités fonctionnelles d'usage des terrains et abords, les espaces libres des parcelles doivent être au maximum plantés et végétalisés.

US-e.13-2 - Clôtures

Les clôtures en limite de propriété doivent être limitées aux dispositifs habituels de haies et grillages. Des adaptations fonctionnelles limitées sont possibles.

Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés.