

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

## □ CARACTERE DE LA ZONE.

La zone US est destinée à l'accueil d'activités sportives. Son périmètre inclut les équipements existants et les projets d'extension.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
  - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
  - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
  - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
  - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
  - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
  - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

● **ARTICLE 1 - ZONE US - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES**

- Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article 2 de la zone US.
- Les activités de toute nature.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.
- Les dépôts de véhicules ou machines hors d'usage.

● **ARTICLE 2 - ZONE US - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements ainsi que les piscines, leurs locaux techniques et annexes à raison d'une par construction principale
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

● **ARTICLE 3 - ZONE US - ACCES ET VOIRIE**

**ACCÈS**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**VOIRIE**

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● **ARTICLE 4 - ZONE US - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissements EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

#### **EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif

→ Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

→ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

#### **ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION**

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### ● **ARTICLE 5 - ZONE US - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ● **ARTICLE 6 - ZONE US - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **REGUL**

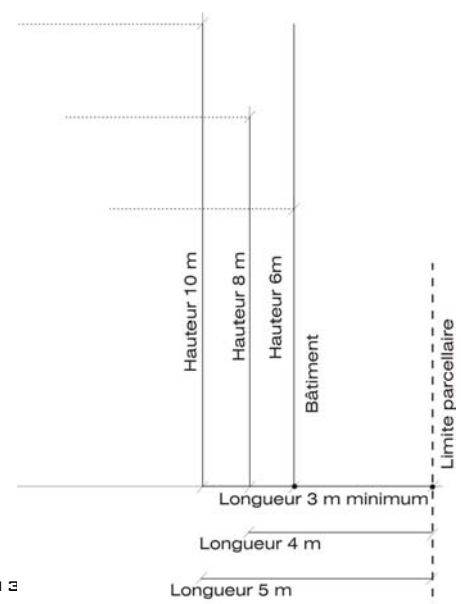
- L'implantation est libre.

#### **NIVELLEMENT**

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### ● **ARTICLE 7 - ZONE US - 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 3 m, débord de toit compris.



→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

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

→ Implantation libre.

● **ARTICLE 9 - ZONE US - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 10 - ZONE US - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE 11 - ZONE US - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**RÈGLES GÉNÉRALES :**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

**RÈGLES PARTICULIÈRES**

→ Les clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80m. Cependant une hauteur supérieure sera autorisée dans la limite de 6m dans le cas où le mur de clôture est aussi un mur de soutènement.
- Ces clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 12 - ZONE US - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

→ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

● **ARTICLE 13 - ZONE US - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

→ Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

- **ARTICLE 14 - ZONE US - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**AU**

**3 AUF**

**AUG**

**AUI**

**3 AUJ**

**3 AUT**

**AUT**

**1 AUZb**

**1 AUZc**