

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

Equipements sportifs, de loisirs et activités artisanales

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US correspond à des secteurs destinés principalement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Certains terrains compris dans la zone US peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article US 2 sont interdites.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les affouillements du sol s'ils sont limités aux strictes modifications du sol naturel indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, où s'ils sont justifiés par des considérations de rétention des eaux pluviales,

- Les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,

A condition qu'elles s'insèrent correctement dans le site :

- Les constructions à usage de sports et de loisirs, telles que les vestiaires, les sanitaires, les salles de soins et de consultation, bureaux, salles de conférence, locaux techniques...

- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des constructions admises dans le secteur,

- les constructions et aménagements à usage de stationnement,

- les aires de stationnement,

- les aires de sports et de loisirs

Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article US1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article US2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

- Les accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette 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.

Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments à édifier, et permettant l'intervention des engins de lutte contre l'incendie.

- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques du réseau,

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions et de toute surface imperméable, calculé dans le cadre d'une étude hydraulique en fonction d'une pluie trentenaire doivent être :

- soit évacuées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales de capacité suffisante,
- soit, dans le cas de réseau pluvial de capacité insuffisante, stockées sur le terrain supportant la construction de l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet,
- soit, dans le cas d'absence de réseau pluvial, stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

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

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE US 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

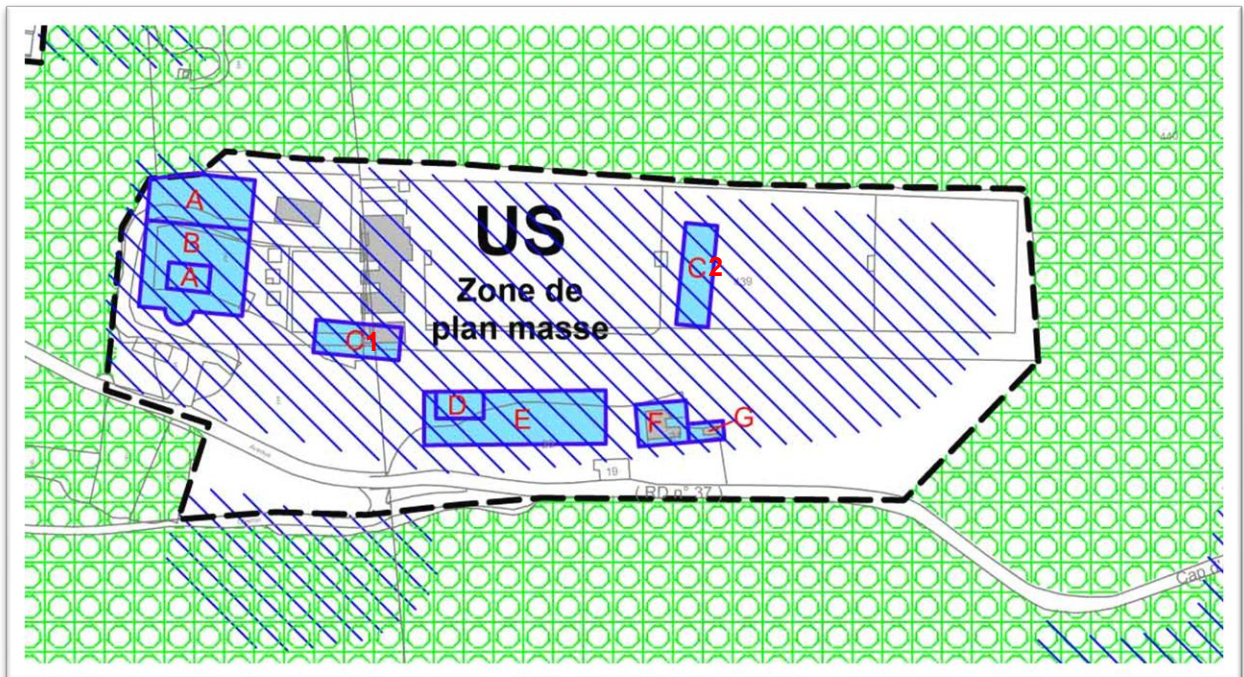
Conditions de mesure :

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à l'égout du toit.

Règles de hauteur applicable :

Les hauteurs maximales autorisées dans les polygones d'emprise maximale figurant au document graphique sont détaillées de la manière suivante :

- polygone A : 453,00 mètres N.G.F.
- polygone B : 448,50 mètres N.G.F.
- ~~polygone C : 446,00 mètres N.G.F.~~
- polygone C1 : 450,00 mètres N.G.F.
- polygone C2 : 446,00 mètres N.G.F.
- polygone D : 427,00 mètres N.G.F.
- polygone E : 425,00 mètres N.G.F.
- polygone F : 419,50 mètres N.G.F.
- polygone G : 418,50 mètres N.G.F.



Cependant, ces hauteurs peuvent être dépassées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurées à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour trois aires de stationnement ;
- Les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales,
- Tout arbre détérioré ou mort doit être remplacé avec des essences locales,

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.