

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités culturelles de loisirs et de sport

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 10 Février 2012 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ut, sauf stipulations contraires.

Gestion des risques géologiques: cf article 5 des dispositions générales du présent règlement et le document graphique.

Article UT 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :

- agricole,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôt*
- de bureau,
- commercial,
- hôtelier
- les piscines

b) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules, *
- les garages collectifs de caravanes *.

c) l'ouverture de carrières

Article UT 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions et travaux sur constructions à usage :

- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone et dans la limite de 80 m² de surface de plancher* et à condition d'être intégrées à la construction autorisée dans la zone en lien avec les activités culturelles, de loisirs et de sport
- d'annexe* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol ;

- b) Les constructions et installations nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec les activités culturelles, de loisirs et de sport
- c) les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UT 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a)** L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
 - **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
 - **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - **les possibilités** d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b)** 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UT 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques et repérés par des croix oranges sur le document graphique, et en l'absence d'un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, il sera mis en place un dispositif de rétention adapté à la construction (citerne, bassin) avec rejet à débit limité

au réseau ou au milieu naturel. Il est interdit toute infiltration d'eau en contexte de pente.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UT 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UT 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre**.

Article UT 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront

- soit sur une limite séparative
- soit avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UT 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UT 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UT 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 10 m.**

Elle peut être portée à 12 mètres pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif le nécessitant.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*

Article UT 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UT 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions à usage culturel, de loisirs et de spot : 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* réservé à cet usage.

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Article UT 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a)** Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b)** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c)** La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- d)** Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Article UT 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.