

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux pratiques sportives et de loisirs. Elle s'organise autour de différents terrains de sports et d'annexes qui leur sont propres (tribunes, vestiaires...). Il s'agit également d'une zone destinée à recevoir des équipements communaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

RAPPELS

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les coupes et, abattages d'arbres (art. L 130.1 du code de l'urbanisme) et les défrichements (art. L311.1 du code forestier, sauf dans les espaces boisés classés) sont soumis à déclaration ou autorisation.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre est admise.

ARTICLE 1 : ZONE Uc SONT INTERDITS

Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article Uc 2.

ARTICLE 2 : ZONE Uc SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions principales et annexes, aménagements et restaurations des équipements de sports et de loisirs confortant la vocation de la zone.
- Les dépôts individuels de fuel, de gaz, ou lié au chauffage à bois (chaudière et stockage plaquettes) nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions admises dans cette zone. Pour ces types d'occupation du sol, des dispositions particulières doivent être prises pour réduire les risques d'incendie et en limiter l'extension sous réserve de l'avis favorable des Services de Sécurité. Une attention particulière doit être portée sur l'insertion paysagère de ces éléments.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et à la voirie, dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement.
- Les constructions à usage communal et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services communaux
- La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, à condition :
 - qu'elle soit liée à une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme,
 - ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol doivent se faire dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ZONE U_c ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte.

Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur roulante. Ils doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Un accès spécialement dédié aux équipements techniques communaux devra être mis en place afin de garantir la tranquillité et la sécurité du reste de la zone.

Voies

La création de voies privées carrossables peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants ou riverains.

Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues en fonction des contraintes attendues de circulation.

ARTICLE 4 : ZONE U_c DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction à vocation sportive ou technique et à usage d'alimentation humaine ou à but sanitaire doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Elle doit l'être dans les conditions prescrites par l'administration.

Assainissement

a) Eaux usées

L'ensemble de la zone est couverte par un réseau d'assainissement collectif, toute nouvelle construction doit diriger toutes les eaux et matières usées vers ce réseau. L'évacuation de l'eau ménagère et effluente non traitée dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Lorsque la nature du terrain le permet, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans les réseaux d'eaux usées.

En cas d'exutoires naturels, les eaux de toitures (et elles seules) pourront y être rejetées.

Des réseaux avec des bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non bâtie supérieure à 1000 m² sur les parcelles.

Des stockages temporaires (fossés, noues plantées ou même citernes) des eaux pluviales pourront être mis en place pour ralentir le débit.

Lorsque la nature du terrain le permet, la grande majorité des eaux pluviales devra être récupérée sur la parcelle elle-même et stockée dans des dispositifs de rétention adaptés et d'une capacité suffisante, ou dans un puits. Seul le trop plein de ces dispositifs de stockage s'évacuera dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Autres réseaux

Les constructions sont raccordées si besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion dans les conditions fixées par les services concernés.

ARTICLE 5 : ZONE U_c CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : ZONE U_c IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques.

L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques, (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)

Recul

Les constructions peuvent se mettre en limite des voies publiques (trottoirs compris) ou s'implanter à 5 m au moins de la limite des voies.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur limite des voies et emprises publiques, ou en retrait, ou au delà des marges de recul particulières portées au plan.

Nivellement

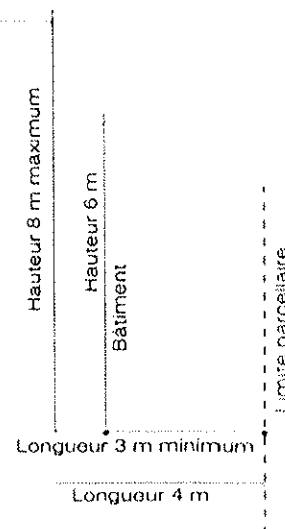
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.

ARTICLE 7 : ZONE U_c IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée en limite. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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.

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 1 mètre; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3 mètres est maintenue.

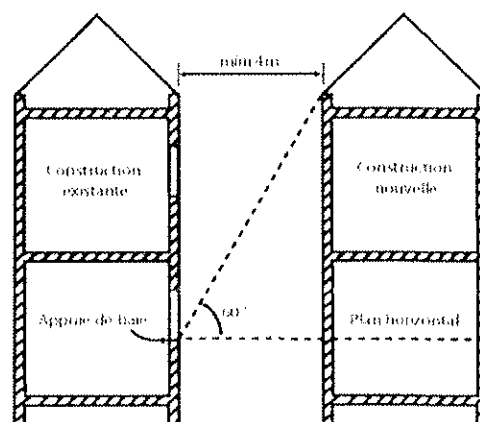


ARTICLE 8 : ZONE U_c IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de problème particulier de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 8 m.

Le droit au soleil des constructions implantées sur une même propriété devra être respecté

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m² de surface et de hauteur inférieure à 3m), la distance minimale est de 3 mètres.



ARTICLE 9 : ZONE U_c EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 10 : ZONE U_c HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale mesurée à l'égout de la construction est égale à 15m avec tolérance de 2 m de dépassement pour les éléments de superstructures.

Seront exemptées des dispositions concernant la hauteur maximale les constructions d'intérêt public lorsque l'aspect architectural et le caractère du service public l'imposeront.

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.

ARTICLE 11 : ZONE U_c ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains. Un effort particulier de qualité et de cohérence est recherché pour les implantations nouvelles.

Les zones de dépôts et de stockage ne devront pas être visibles depuis les axes routiers ni depuis les parcelles attenantes si celles-ci sont à usage résidentiel ou à vocation sportive et de loisirs.

Les constructions s'adapteront le plus étroitement possible au profil du terrain naturel.

Règles particulières

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traités de façon homogène sauf justification de choix architecturaux pertinents.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est interdit. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.

Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement.....) sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre la pose de toitures végétalisées composées d'essences locales.

Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées,... seront acceptées.

Les matériaux de façade doivent être auto-lavables

Sont proscrits les enduits apparents au ciment pur, les façades uniformément blanches, les matériaux réfléchissants.

Le traitement des façades doit être cohérent :

- Unité de couleur (teinte et saturation) d'un bâtiment à l'autre
- Les couleurs vives sont interdites sauf pour les éléments réduits des huisseries métalliques. De même les contrastes forts et les bardages blancs purs sont interdits.
- Les couvertures seront de teintes foncées.

Clôtures

Les clôtures devront être en cohérence avec le projet architectural.

Elles devront être limitées au strict nécessaire.

Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.

Clôture sur limite séparative

La hauteur des clôtures non végétales ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être mesurée à partir du niveau de la voie ou des parcelles attenantes. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.

ARTICLE 12 : ZONE U_c STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Pour les constructions remplissant une mission de service public ou d'intérêt général, le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte de transport en commun.

Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le constructeur est tenu de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour les bâtiments des services techniques devra être respecté le nombre de 1 place au minimum pour 50m² de surface d'atelier et 1 place au minimum par personne travaillant dans l'établissement.

Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur / débourbeur.

Les installations supérieures à 1000 m² de vente feront l'objet d'une étude spécifique

En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 : ZONE U_c ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS; ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées. Au-delà de 20 places de stationnement matérialisées ou suggérées, un chemin piéton devra être aménagé pour relier les zones de stationnement au bâti desservi (couloir piétonnier, passage piéton, ...etc).

Les plantations réalisées seront d'essences locales (voir liste indicative en annexe au règlement) ou ornementales.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 25m²) ou aménagés.

Les aires de stockage seront closes et dissimulées par des dispositifs végétaux ou paysagers. Ces écrans devront être en harmonie avec le projet global.

Elles ne seront pas visibles depuis les axes principaux, les terrains de sports, ni depuis les zones d'habitat.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : ZONE U_c COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

