

Chapitre III – Dispositions applicables en UE

Caractère de la zone

Zone urbaine d'équipements de sports et loisirs.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à destination d'habitat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les constructions à destination d'habitat des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 60 m².
- Les constructions et installations à usage de bureaux, de stockage ou technique nécessaires au fonctionnement des installations de sports ou de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
 - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
 - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
 - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

3 – Eaux pluviales

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés seront :
 - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
 - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou bien à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non règlementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1/ Hauteur maximale**

Pour les bâtiments à usage d'activités sportives (gymnase, salle polyvalente, tennis couverts ...), la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

Pour les autres bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...), la hauteur ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

2/ Dépassement

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

3/ Clôtures

Dispositions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
 - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
 - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Dispositions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.