

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Mis en forme : Titre 9, Gauche,
Retrait : Gauche : 0 cm

La zone UT est destinée à accueillir les activités à caractère touristique et de loisir en milieu urbain sur le site de ROZE.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non directement liées à l'accueil d'activités touristiques ou de loisirs à l'exception de :

- des constructions mentionnées à l'article UT2
- des constructions à usage de logements de fonction liées aux équipements touristiques ou de loisirs
- des équipements publics de réseaux.

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités touristiques ou de loisirs susceptibles de générer des nuisances sont autorisées sous réserves :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dégâts non maîtrisables après épuration et traitement adapté.
- L'aménagement, l'extension mesurée ou la reconstruction, le changement de destination après sinistre des bâtiments existants sont autorisés à condition d'être en rapport avec les activités touristiques ou de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- La protection du petit patrimoine identifié dans l'annexe 5.7 devra être assuré lors des demandes de permis de démolir, de construire, d'aménager et tout autre opération de construction et d'aménagement.

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

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 seront autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

3.2 Voirie

Sans objet.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public.

4.2 Assainissement :

Eaux usées domestiques:

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, marais, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sauf autorisation spéciale ou convention, les eaux usées industrielles (process) ne doivent pas être raccordées au réseau public de collecte de eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les écoulements existants répertoriés au plan de zonage seront maintenus ou rétabli après modification. Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 1 000m², le débit de rejet des eaux pluviales ne pourra être supérieur à celui existant avant aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement devront faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet éventuel dans le réseau collecteur.

4.3 Réseaux souples

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, construction ou installation au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 7m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions voisines existantes de qualité de bâti reconnue,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsque le projet intéresse un équipement public,
- hors zones urbanisées, les constructions devront être implantés à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 50.

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

Les constructions principales, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif, doivent être édifiées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article UA6 :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres,

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.

L'implantation en ordre continu doit être privilégiée.

Les constructions, autres que celles à usage d'habitation, dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout, peuvent être implantées en limite de propriété.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 3 niveaux y compris de rez-de-chaussée).

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée de constructions de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Le niveau du sol fini intérieur doit être fixé en fonction des constructions riveraines et au minimum de plus de 0.20 mètre au-dessus de la cote de l'axe de la voie.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3mètres à l'égout..

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs devront être de tonalité neutre claire.
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- le respect des prescriptions architecturales du site inscrit du parc de Brière.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle.

Les toitures en chaume sont autorisées avec une pente de 50° minimum.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour relier des volumes distincts. La superficie de ces toitures terrasses devra être limitée.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures à l'exception de celles en chaume.

11.2 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UT6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.50mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois, ou P.V.C., le tout n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur,
- un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1.80 mètre. Les plaques béton de plus de 0.30 mètre de hauteur sont interdites.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, composée au minimum de trois essences, la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les clôtures des limites de parcelles en contact avec une zone Ab ou N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) et éventuellement doublées par un grillage .

Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier

Pour les propriétés situées en angle de voies, et en virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0.80m afin d'assurer la visibilité, et pour raison de sécurité.

11.3 Claustres

Des claustres pourront être autorisés dans le prolongement des constructions sur une profondeur de 3mètre maximum et avec une hauteur maximum de 1.80mètre.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc ..., sont interdites. Les annexes dont la superficie est supérieure à 15m², devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE UT 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UT13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de stationnement.

Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

ARTICLE UT14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans la zone UT, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UT3 à UT13.