

ZONE UT

Caractéristiques de la zone

La zone UT correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités d'accueil et d'hébergement touristique, plus particulièrement le camping municipal en entrée de ville Nord- route de St Peray (RD 14) et le complexe touristique du Lac aux Ramiers.

Elle comporte un sous-secteur UTh correspondant au château des Pêcheurs où sont fixées des règles spécifiques en terme de hauteur.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage industriel ou artisanale ;
- Les constructions à usage d'entrepôts ;
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions à vocation artisanale ou commerciale de plus de 300 m² de surface de plancher non liées aux services et activités touristiques ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de matériel, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés à l'exception des dépôts nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction ou (et) de gardiennage réalisés dans le cadre d'une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.

Article UT 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

- les constructions y compris les installations classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions y compris les installations classées autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de loisirs ou d'hébergement touristique de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment
- les installations de production d'énergie de type éolienne sont autorisées à condition que ces éoliennes soient à axe verticale, intégrées aux bâtiments, et installées de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage ;
- l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à concurrence de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT 3 – Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en terme de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds, ...). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

- Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées ;
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin ;
- Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large
- Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 m. toutefois cette emprise peut être réduite à 3.5 m en cas d'opération d'ensemble ou lorsqu'il existe une autre voie d'accès ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 2 m de largeur (piétons/cycles) ;
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur

- extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères , de lutte contre l'incendie) ;
- Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès ;

Article UT 4- Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ description du système de distribution et d'alimentation en eau potable- évaluation du bilan besoins/ressources ».

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage assainissement des eaux usées».

b. Eaux pluviales

Toutes utilisations ou occupations du sol ou modification de son utilisation amenant à modifier l'écoulement des eaux pluviales, doit faire l'objet d'un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), dimensionné sur la base des préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales (annexé à la pièce 6.1 Annexes sanitaires du PLU).

Il convient de se reporter à la « pièce 6.1 – annexes sanitaires/ Zonage eaux pluviales».

3. Gaz, électricité, téléphone, télédistribution

Les constructions, installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF-GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

4. Aires de stockage

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'activité seront masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement. Le stockage doit s'effectuer dans des bâtiments clos. L'écran visuel pourra être constitué de murs, talutage, de végétation. Les murs seront traités dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments adjacents.

Article UT 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UT 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Règle générale

Les constructions nouvelles sont implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées (existantes, à modifier ou à créer).

Les clôtures, portails et autres modes de fermeture des accès au complexe touristique et au camping doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres du bord de la voie afin de garantir la sécurité des biens et des personnes.

2. Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement telle qu'elle figure aux documents graphiques.

Les constructions (autres qu'à vocation d'habitation) doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 14.

3. Equipements publics et d'infrastructure

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisées, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à compromettre la sécurité des biens et des personnes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UT 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter, sur une au moins des limites séparatives soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum du 3 mètres.

Toutefois ces règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

2. Dispositions particulières relatives aux bâtiments et équipements à caractère public et/ou d'intérêt collectif

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains (électricité, gaz, téléphone, etc.) et à leurs locaux techniques.

Article UT 8- implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit au moins de 4 mètres.

Article UT 9- Emprise au sol

Non réglementé

Article UT 10- Hauteur des constructions

Les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Par rapport au sol naturel apparent, avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente ;
- Jusqu'à l'égout du toit de la construction.

1. Règle générale

Les constructions ne devront pas excéder plus de 5 mètres à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale ne devra excéder plus de 3.50 mètres à l'égout du toit.

Secteur UTh

Les constructions ne devront pas excéder plus de 12 mètres à l'égout du toit mesurées à partir du sol naturel.

2. Dépassements ponctuels autorisés

La hauteur plafond pourra par ailleurs être dépassé de 1.50 mètres maximum dans le cas de superstructures fonctionnelles liées au bâtiment (souches, cheminées, antennes, relais, extracteurs, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers d'accès en terrasse, etc.) à condition que ceux-ci soit implanté à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.

3. Dispositions relatives aux bâtiments et équipements à caractère public

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et équipements à caractère public et/ ou d'intérêt collectif.

4. Dispositions relatives aux dispositifs des réseaux d'intérêt public de transmission et réception hertziennes

Les pylônes et obstacles minces nécessaires aux réseaux d'intérêt public de transmission et de réception d'ondes hertziennes (antennes de téléphonie mobile, etc.) ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Article UT 11- Aspect extérieur

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone.

Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.* »

Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'ensemble des constructions devront présenter un caractère de diversité dans les volumes mais d'unité dans les matières et les couleurs.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : construction tout en bois d'aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, ...)

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence de multiples arcades est à proscrire.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Façades

- Les façades peuvent être réalisées en différents matériaux sous réserve de ne pas excéder deux types de matériaux aux qualités complémentaires dans un souci de cohérence architecturale (exemple : pierre et verre, enduit et béton, pierre et acier,...).
- Les menuiseries extérieures seront peintes ou laquées.
- Les teintes vives ne pourront être utilisées qu'en surface réduite pour souligner certains détails architecturaux. Les teintes de couleur en façade ne peuvent excéder deux teintes par construction : 1 pour les volumes principaux, de valeur moyenne et une plus vive pour souligner les éléments architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et portes, modénature, ...)
- Le blanc pur, le blanc cassé sont proscrits à l'exception des éléments architecturaux à souligner. Il sera privilégié les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par la gamme des beiges et des sables.

Les annexes

Les bâtiments annexes (locaux techniques, remises,...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront être en harmonie avec eux.

Les toitures

- les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites, seront privilégiés les tons dominants du paysage.

Les clôtures

- Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres,
- Les clôtures seront réalisées par des haies vives qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée,
- Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière.
- Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité.

Enseignes

Les enseignes aériennes ou en toiture des bâtiments visibles depuis la RD14, sont interdites.

Les enseignes sont régies par les lois n°791150 du 29 décembre 1979 et n°95101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application.

2. Dispositions diverses

Dans les opérations groupées, les réseaux d'alimentation électrique, téléphonique et les câbles divers seront obligatoirement enterrés.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc., seront autant que faire se peut, intégrés dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

Les locaux techniques tels que les transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Article UT 12- Stationnement

1. Rappel

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

2. Caractéristiques dimensionnelles

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,40 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les places accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite doivent présenter une largeur minimum de 3,30 mètres et un passage de 0,80 mètre.

Les rampes d'accès desservant les sous-sols ne devront pas avoir une pente supérieure à 20 %. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, elles devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 4 mètres de longueur, avec une pente maximale de 5%.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est rappelé que le stationnement doit être conforme aux dispositions en vigueur relative à l'accessibilité PMR (personnes à mobilité réduite).

3. Nombre d'emplacements

Le nombre de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation liée aux activités autorisées dans la zone.

Il est exigé des places de stationnement pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et à raison de :

Catégorie		Ratio applicable
Activités	Equipements sportifs, culturels	1 place de stationnement pour 10 visiteurs.
	Commerces, services liées au tourisme ou aux loisirs	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface de plancher créée.

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée conformément aux dispositions générales de l'article 12.

4. Dispositions applicables aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

5% des superficies de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite, avec un minimum d'une place par établissement.

Article UT 13- Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

1. Obligation de planter et végétaliser

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres, arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques.

Il est rappelé que les aires de stationnement de surface doivent pour leur part être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement (cf. article UA.12).

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

2. Volet paysager

L'aménagement paysager prévu dans les dossiers de demandes d'autorisation doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville pourront demander que les sujets et aménagements remarquables soient conservés et protégés.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UT 14- Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0.30.