

ZONE Ut

Zone Ut : zone touristique et de loisirs

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1.1. ARTICLE Ut 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les dépôts de véhicules de plus de 5 unités ;
 - les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
 - les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - les constructions artisanales ;
 - les constructions à usage d'habitation sauf celles définies à l'article 2
 - les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
 - les constructions industrielles ;
 - les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf ceux intégrés aux commerces admis dans la zone
 - les éoliennes ;
 - les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
 - les châssis et serres supérieurs à 1,80m au-dessus du sol ;
 - les antennes de radiotéléphonies ;
 - dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
- de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

ARTICLE Ut 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions particulières

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières,

nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Dans cette zone, et à condition d'une bonne intégration dans l'environnement, seuls sont admis les aires de loisirs, les constructions nécessaires au fonctionnement des aires de loisirs, les campings et caravanings, les hébergements hôteliers ainsi que les constructions à usage commercial liées au tourisme. Par dérogation, les équipements publics sont admis ainsi que les annexes fonctionnelles à condition d'être liées aux constructions énumérées ci-dessus. Les logements sont également admis aux conditions cumulatives suivantes :

- dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, sauf pour les campings ;
- seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone ;
- dans la limite de 1 local de surveillance par activité ;
- dans la limite maximale de 40 m² de Surface de Plancher.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les constructions devront respecter les prescriptions spécifiques du PPR.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privées permettant l'accès 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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m minimum ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

Voirie

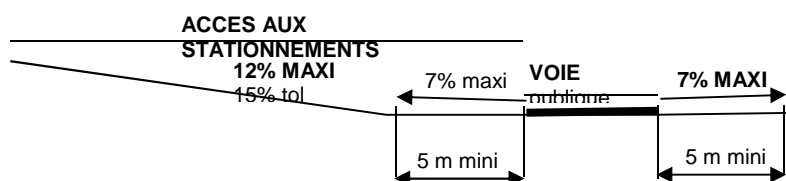
Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Selon la configuration des lieux, une sur largeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique;

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.



ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc.).

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits dans le cas avéré de manque de place.

Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Ut 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Le retrait doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

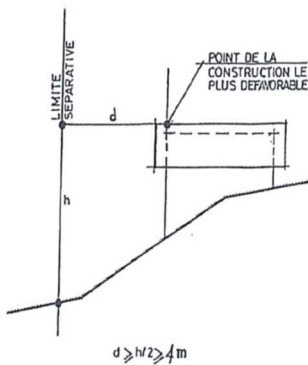
Une distance inférieure pourra être admise à titre exceptionnel, en fonction de l'implantation du bâti environnant ou de la topographie des lieux ou des contraintes du site.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2,50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel
- l'emprise et la projection verticale des escaliers

ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments traditionnels environnants, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage etc.

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

L'obligation d'harmoniser les constructions nouvelles, avec le bâti traditionnel conduit à déconseiller l'usage de matériaux brillants même satinés s'ils sont de teinte claire à l'exception des peintures sur ouvrages en bois ou en métal et des matériaux transparents.

Toutes les couleurs franches sont interdites y compris le blanc.

Les teintes reprendront celles de la majorité des constructions environnantes.

Des adaptations pourront être autorisées en fonction de l'environnement.

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toitures terrasses autorisées dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses pourront être accordées dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les mouvements, éclatements de toiture et fenêtres de toit sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement.

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales.

Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possible regroupées.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

Chaque place doit disposer y compris les circulations d'une surface minimum de 25 m².

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.