

Zone UT

Caractéristique de la zone

La zone UT est réservée aux hébergements légers de tourisme et de loisirs, ainsi qu'aux services liés à l'activité touristique.

Elle a vocation à accueillir des terrains de camping, des villages de vacances, des parcs résidentiels de loisirs, ainsi que les constructions nécessaires à leur gestion et à leur entretien.

Article UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les constructions à destination d'habitat, sauf celles admises à l'article UT 2,
- les terrains d'hivernage des caravanes et résidences mobiles,
- les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UT2.

Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

- les constructions d'hébergement et celles nécessaires au fonctionnement et aux activités, à condition de s'intégrer dans le cadre d'un camping, d'un village de vacances ou d'un PRL,
- les équipements et installations de loisirs, à condition de s'inscrire dans un projet de valorisation du site, en lien avec la destination de la zone,
- les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site.

Dans une bande de 6 m de part et d'autre des berges de tous les cours d'eau, les installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Article UT 3 – Accès et Voirie

1 - Accès

Pour être aménageable et constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3,5 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,5 m).

2 - Voirie

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions minimales suivantes :

- dès lors que toute disposition réglementaire et matérielle sera prise pour limiter la vitesse automobile et tenant compte du caractère de la zone, une largeur de chaussée de 3,5 m sera admise,

- lorsqu'il n'apparaîtra pas possible de faire cohabiter sur un même espace les diverses circulations (automobile et piétonne notamment), une largeur minimale de plate-forme de 5 m sera exigée avec une largeur de chaussée de 3,5 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi tour aisément et sans danger et l'organisation spatiale s'inscrira autour d'une forme géométrique permettant la manœuvre des véhicules de service.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 mètres

Article UT 4 – Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 – Eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public est interdit.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception de l'évacuation des eaux usées issues d'une filière de type "filtre à sable drainant" qui pourra être autorisée, dans le cas d'une construction neuve si l'exutoire est pérenne.

3 – Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être impérativement collectées et canalisées de façon à éviter toute interférence avec un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public.

En l'absence d'un tel réseau, sera privilégiée l'infiltration des eaux sur l'unité foncière. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Il conviendra notamment de tenir compte de la capacité hydraulique des fossés, le constructeur ou l'aménageur accompagnera son projet d'une note circonstanciée.

Quant aux eaux de toiture, elles devront être recueillies et stockées sur la parcelle pour servir notamment à l'arrosage et au nettoyage.

4 – Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone...) doivent être enfouis. Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions destinées à héberger des locaux de service doivent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 10 m de l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

En ce qui concerne les locaux destinés à l'hébergement des vacanciers, ils seront implantés à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe des RD et de 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

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

Toute construction doit être implantée en respectant un retrait, par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette du projet, qui ne soit pas inférieur à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UT 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.

Article UT 9 – Emprise au sol des constructions

Celle-ci n'excédera pas 35 % de la superficie du terrain.

Article UT 10 – Hauteur des constructions

Les hauteurs admises dans la zone sont les suivantes :

a) pour les bâtiments de service et d'activités : la hauteur maximale autorisée est limitée à 7 m, comptés du sol naturel à l'égout de toiture, et 13 m au faitage (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus).

Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

Enfin, cette règle n'est pas applicable pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

b) pour les HLL : la hauteur est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture.

Article UT 11 – Aspect extérieur des constructions

Les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 – Façades

a) pour les bâtiments de service : les différentes façades de la construction ainsi que celles de ses annexes doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite. Pour les teintes d'enduits, il y a lieu de se reporter à la palette déposée au siège de la communauté de communes.

Les constructions en rondins de bois sont interdites.

Les constructions en bois massif sont autorisées, à condition de présenter l'aspect du bois naturel non verni, peintes suivant la gamme de couleurs de la palette déposée au siège de la Communauté de Communes ou lasurées et à la condition que les madriers soient à angle vif (l'utilisation des croisements double madrier est interdite).

L'utilisation du bois ou de bardages en produits dérivés du bois (type canexel, extra-wood ou similaire) est admis en façade. Le bois (ou produits dérivés) conservera sa teinte naturelle ou sera soit peint soit lasuré, l'usage du vernis est interdit.

b) pour les HLL : les différentes façades de la construction doivent être traitées de façon homogène. L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite. L'usage du bois ou de bardages à base de bois est admis, par contre l'usage de bardages métalliques est prohibé. Le bois sera soit brut soit peint ou lasuré, l'usage du vernis est interdit.

Pour les teintes des façades, il y a lieu de se reporter à la palette déposée au siège de la communauté de communes.

2 – Toitures

a) pour les bâtiments de service :

Sont interdits dans tous les cas les toits sphériques ou en demi-lune, y compris pour les constructions utilisant des énergies nouvelles.

Dans le cas d'une toiture à pentes, la pente des toits sera comprise entre 60% et 80%, sauf pour les annexes à la construction principale, qui devront avoir une pente de toit comprise entre 10% et 80%.

Dans le cas d'une extension à la construction principale, la pente pourra être plus faible en fonction du bâti existant. Une toiture à une seule pente est admise ; dans le cas la limite de la pente ne doit pas excéder 80%.

La couverture des constructions principales doit être de la couleur dominante du secteur de la construction : soit en ardoises ou dans un matériau de teinte ardoise, soit en tuiles de teinte rouge sombre.

Des dispositions autres sont autorisées pour des constructions utilisant des énergies nouvelles.

Les baies en toiture seront disposées en cohérence avec les axes de composition des façades.

Les couleurs de matériaux utilisés pour les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux de la construction principale hormis le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires, ceux-ci seront intégrés parallèlement aux toits.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux sanitaires et locaux annexes aux constructions principales.

b) pour les HLL :

La pente des toits sera comprise entre 26% et 80%.

La couverture doit être de teinte sombre.

3 – Clôtures

Leur hauteur n'excédera pas 2 m avec une partie pleine de 0,8 m minimum surmontée d'une partie à claire voie.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les clôtures pourront être végétales en respectant les dispositions concernant les haies, définies à l'article UT 13.

Article UT 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes.

Il sera réalisé au minimum :

- par emplacement de camping, 1 place de stationnement,
- par hébergement de loisirs, chambre ou HLL, de 4 lits, 1 place de stationnement,
- par hébergement de loisirs, chambre ou HLL, de 5 lits ou plus, 2 places de stationnement,
- par tranche de 25 emplacements, hébergements, chambres ou HLL, une aire pour autobus,
- pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de salle à manger, plus 10 places affectées au personnel, aux fournisseurs et aux visiteurs.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m², circulation comprise.

Article UT 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de un arbre pour 4 places de stationnement.

Les terrains de camping, villages de vacances ou PRL doivent disposer d'un espace commun, équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20 % d'arbres de haute tige).

Les haies associeront plusieurs espèces locales, leur hauteur n'excédera pas 1,60 mètres. Elles peuvent être doublées d'un grillage.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 90 kV et 50 mètres au droit des lignes 225 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

Article UT 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS de la zone UT est fixé à 0,35.