

CHAPITRE 5 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut et Uth

Caractères de la zone Ut

La zone Ut est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et / ou les loisirs.

Elle ne peut recevoir que des installations compatibles avec les activités touristiques, sportives, de loisirs et / ou de plein air.

Caractères de la zone Uth

La zone Uth est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec l'hôtellerie.

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

Article 1 – Ut : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les parcs d'attraction.
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
 - o Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole, commercial, d'habitation, artisanal ou industriel.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – Ut : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, installations, équipements et aménagements à usage touristique, sportif, d'hébergement et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la

direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux autorisés dans la zone.

- Les constructions à usage commerciales, si elles sont liées à la vocation touristique de la zone.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ut : Accès et voiries

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit permettre l'accès des véhicules se secours et d'enlèvement d'ordures ménagères.

Article 4 – Ut : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Ut : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ut : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation située en première ligne doit être située à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise publique

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment existant,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. La reconstruction est possible en conservant l'implantation existante,
- pour les ouvrages à caractère technique,
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire en tout point.

Article 7 – Ut : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 mètres des limites séparatives.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident est possible en conservant l'implantation existante.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 8m par rapport aux berges des cours d'eau.

Article 8 – Ut : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

Article 9 – Ut : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

Article 10 – Ut : Hauteur des constructions

Ut : Mode de calcul et hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée, hors tout, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages de faibles emprises ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximum est limitée à 4 mètres.

Uth : Mode de calcul et hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée, au faitage, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximum du faitage est limitée à 10 mètres.

Article 11 – Ut : Aspect extérieur

Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les constructions devront être adaptées au terrain. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles seront de préférence végétales, et composées d'essences locales, et pourront être doublées :

- de grilles ou de grillages de couleur sombre,
- d'un mur bahut enduit ou recouvert de pierres n'excédant pas 0.50m de hauteur et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) et doublé de haies vives.

Article 12 – Ut : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – Ut : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les surfaces non affectées à la construction doivent être traitées en espaces verts et rester perméables aux eaux pluviales.

Seul les haies vivent polyspécifiques sont autorisées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Ut : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.