

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone UT, toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article UT2.

#### **UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Seuls peuvent être autorisés :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Toutes les constructions à usage de logement, de gardiennage et/ou de fonction liées à la vocation touristique de la zone, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement ;
- Les constructions, équipements, installations et aménagements liés aux activités sportives, de loisirs et touristiques de la zone ;
- L'extension des activités existantes ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone, ...) ;
- Les aires de stationnement ;
- Les exhaussements et affouillements de sols.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **UT3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Le terrain doit également ne pas présenter de 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 position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails sont à installer en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés.

## **UT4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, de restauration, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

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

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (Cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place, et, en cas d'impossibilité un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4) Autres réseaux**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **UT5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En agglomération** (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum à compter à partir de l'alignement de la voie et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

**Hors agglomération** (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit en être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UT9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le PLU.

## **UT10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations ne pourra dépasser 7 m à l'égout de toitures et 9 m au faîtage.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- À la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UT11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

## **UT12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptée à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (sapins, pins maritimes, cyprès bleu...) est interdite.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Les opérations d'aménagement devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% minimum de la surface du terrain d'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.