

## ZONE UT

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à vocation touristique et de loisirs, correspondant au parc de loisirs des Lutins.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UT, sauf stipulations contraires.

#### **ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole,
  - artisanal,
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureau,
  - de commerce,
  - d'entrepôts.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
- d) Les carrières.
- e) Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes.

#### **ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter certaines conditions :

- a) Les constructions et installations, à condition d'être liées à l'activité du parc de loisirs (bâtiment d'accueil ou d'exposition, local sanitaire, abri, etc ...)
- b) L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation, et à l'exclusion des installations classées.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à 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.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder 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.
- c) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **EAU POTABLE :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### **Eaux de piscine :**

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n°94-469 du 3 juin 1994.

#### **Eaux pluviales :**

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

## **ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAU CABLE :**

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancée du toit.

## **ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

## **ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

En cas d'implantation en limite, les éléments en saillie par rapport à la façade (passe de toit, balcon,...) ne sont pas pris en compte à condition qu'ils soient situés à une hauteur supérieure à 4 m et dans la limite de 0,8 m de large.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit en limite soit en retrait des limites en fonctions des contraintes techniques.

## **ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 8,5 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise au-delà de la hauteur maximum autorisée.

## **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### **A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

#### **1 - Implantation**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

En particulier :

- a) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
  - Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain,
  - Elle respectera les terrasses ou aménagement existants,
  - Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval),
- b) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

#### **2 - Volumétrie**

Les constructions nouvelles isolées seront de volumétrie simple, avec corps principal à 2 pans.

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

#### **3 - Aspect général**

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Le choix des couleurs doit :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- Respecter l'ambiance chromatique de l'environnement. La couleur blanche est interdite

Les couleurs des différents éléments de la façade et du toit seront choisis conformément à la palette de colorations déposée en mairie.

L'aménagement, l'extension, la rénovation doivent respecter une continuité de matériaux avec la construction existante et de style avec les constructions environnantes anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

## **B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

### **1 - Façades**

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

La finition des enduits sera plutôt fine (gratté fin, frotassé, ...).

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants faisant saillie en façade ou apparents dans le tableau sont interdits.

Les ouvertures rectangulaires doivent être plus hautes que larges.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural et leur surface restera inférieure à 10 % de la façade considérée.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront avoir de préférence deux pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune (cependant des toitures quatre pans pourront être acceptées).

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et chaque pan doit présenter une face plane.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

### **3 - Couvertures**

Pour les constructions à usage d'activités :

- les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- les couvertures en fibrociment ou tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- les couvertures en fibrociments, tôles, plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites,

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes ou plates en terre cuite ou d'aspect similaire de teinte rouge vieillie nuancée.

En cas de rénovation ou d'extension, l'utilisation de la même couverture que celle de la construction d'origine est possible.

#### 4 - Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, etc. ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

#### 5- Toitures végétalisées

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles ne sont pas soumises aux prescriptions mentionnées au-dessus concernant le nombre de pans de toit, la pente du toit et les matériaux de couverture.

### **C - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE**

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **D – CLÔTURES**

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou une murette d'une hauteur maximum de 0,5 mètre, surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

La clôture ne peut être constituée par un mur sur toute sa hauteur, sauf de part et d'autre du portail où un mur de longueur réduite (dans les limites du trapèze d'accès) pourra être édifié : dans ce cas, les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès ... seront intégrés à ce pan de mur.

Le dispositif à claire-voie doit comporter au maximum 40% d'opacité.

En cas d'utilisation d'un grillage, la maille de celui-ci doit être d'au moins 5 centimètres.

Une harmonie avec les clôtures des constructions voisines sera recherchée.

## **E – LES ANNEXES**

Elles devront être accolées à la construction principale ou implantées en limite séparative et être réalisées dans des matériaux de même nature et de même teinte, tant pour les façades que pour les couvertures.

Toutefois, les annexes en bois seront autorisées. Leur couleur devra être choisie conformément à la palette de colorations déposée en mairie. Les annexes en tôle sont interdites.

## **F – LES MOUVEMENTS DE TERRAIN :**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

En toute hypothèse, la hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1.5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

## **G – ANTENNE ET PARABOLE**

Elles ne devront pas être visibles des voies environnantes.

## **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

## **ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La surface non bâtie et les aires de stationnement devront faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer les installations d'activités admises dans la zone.

## **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.