

## **ZONE UT**

*La zone UT comprend des terrains sur lesquels ne peut être admise aucune construction qui n'ait un rapport direct avec le tourisme, l'hôtellerie ou les loisirs.*

*Elle comprend un sous-secteur de type **UTG** qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UT 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**1.3 Sur l'ensemble de la zone :**

**1.3.1.** Toutes constructions à l'exception de celles visées à l'article UT 2

**1.3.2.** Les établissements industriels et dépôts

**1.3.3.** Installations et travaux divers :

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442 § C du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas nécessaires aux installations admises dans la zone.

**1.3.4.** Les carrières

**1.3.5.** Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés)

#### **ARTICLE UT 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement et qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**2.1- Dans les marges de reculement :**

Sans objet

**2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

### **2.3- Sur l'ensemble de la zone :**

**2.3.1.** Les constructions à caractère hôtelier : notamment village de vacances, motel, restaurant, café et celles destinées à des équipements de loisirs ou de détente telles que piscine, tennis, club hippique, parc de distraction, terrain de golf et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

**2.3.2.** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

**2.3.3.** Les lotissements d'habitations légères de loisirs.

**2.3.4.** Les bâtiments destinés à l'hébergement d'accompagnement des parcs résidentiels de loisirs.

**2.3.5.** L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. Toutefois la hauteur de l'extension du bâtiment devra respecter les conditions fixées à l'article UT 10.

**2.3.6** Les aires de stationnements ouvertes au public.

**2.3.7-** Les campings.

**2.3.8** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales et à la réalisation de plans d'eau.

**2.3.9** La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

**2.3.10** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

**Pour la zone UTg :** La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage et la construction des bâtiments liés à cette dernière.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **3.1 - Accès**

**3.1.1-** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.1.2-** Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

**3.1.3-** L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **3.2 - Voirie**

**3.2.1-** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.2.2-** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dès lors que lesdites voies desservent plus de 2 lots ou de 2 constructions.

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

### **4.1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **4.2 - Assainissement :**

#### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### **4.3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

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

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

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

#### **6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront à **5 m** au moins de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées.

#### **6.2- Chemins**

Les constructions devront s'implanter en retrait minimum de **3 m**.

#### **6.3- Règles alternatives**

**6.3.1.** Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier ou spécifique différent, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.3.2-** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans s'en rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

#### **6.4- Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.5- Réseaux d'énergie électrique**

**6.5.1- Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

**6.5.2- Lignes futures** - Sans objet.

## **6.6- Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

### **7.1- Par rapport aux limites séparatives**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à **5 m**.

### **7.2- Implantations différentes:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière. Cependant la hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

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

**11.1-** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante.

**11.2-** La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**11.3-** Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum 0.50 m).

**11.4-** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

**11.5-** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

**11.6-** Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.7-** La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1-** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2-** Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

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

**13.1.** Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

**13.2-** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.3.** Les espaces boisés classés TC figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.

-----