

ZONE UT : zone de loisirs, de tourisme et de sports

Zone réservée aux activités de loisirs, de tourisme et de sports.
Sous-secteur : - **UT i**, inondable identifié par le PPRI et le STPC.

➤ **ARTICLE UT 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS ADMIS**

- *Sont admis* : les constructions et les ensembles de constructions à usage de loisirs, de tourisme, de sports, de bureaux, de services annexes aux constructions hôtelières (salles de conférence, restauration, soins, ...), les aménagements et équipements publics d'infrastructure et de superstructure liés à ces activités.
- *Sont admis sous conditions* :
 - les aménagements conservatoires, extensions mineures (inférieures à 20 m²) et reconstruction (à l'identique) de bâtiments sous réserve de la prévention des risques naturels et qu'ils ne compromettent pas l'économie générale de la zone.
 - les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à des aires de stationnement enterrées, à l'aménagement paysager des espaces non construits ou à la réalisation des pièces de services.
 - les extensions (ou constructions) ne sont admises que si les constructions principales sont raccordées au réseau d'assainissement public.
 - les constructions sur les versants de pente inférieure à 30 degrés si elles ne nécessitent pas de défrichement.
 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes intégrés dans le paysage et à caractère touristique ou hôtelier.
 - les aménagements ou ouvrages d'infrastructures liés au stockage de matériaux ou produits liquides sous réserve qu'ils soient enterrés et fassent l'objet d'un traitement paysager.

➤ **ARTICLE UT 2 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS INTERDITS**

Les types d'occupation des sols n'ont admis à l'article UT 1 sont interdits.

- *Sont interdits* : les installations classées soumises à autorisation ou à la directive Seveso ou présentant des risques ou pouvant entraîner une insalubrité ou un sinistre, les constructions ou installations incompatibles avec le caractère du paysage urbain, les dépôts non couverts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides, les entreprises de cassage de voitures, les caravanes isolées, les terrains de caravaning et de camping, les carrières.

➤ **ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Toute opération doit avoir accès à une voie publique ou privée et prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou risque à la circulation publique.

Toute voie publique ou privée doivent être adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : largeur minimale de 3.50 mètres pour les voies à sens unique, largeur minimale de 5.00 mètres pour les voies à double sens, dotées d'aires de retournement pour les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres se terminant en impasse.

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

Le permis de construire ne peut être délivré qu'en fonction de la capacité des réseaux de distribution d'eau potable et des contraintes du service incendie, d'électricité ou d'assainissement, conformément à l'article L.421-5 du C.U.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement existant est obligatoire. En l'absence de ce réseau, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

Le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales existant est obligatoire. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la limitation des débits sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le raccordement aux réseaux d'électricité et de télécommunications se fera en souterrain ou intégré en façades.

Un emplacement sera ménagé en limite du domaine public et sur domaine privatif pour accueillir les conteneurs d'ordures.

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

- Non réglementé pour les terrains desservis par un réseau public d'assainissement collectif ou public.
- Au moins 400 m² pour les terrains non desservis par un réseau public d'assainissement collectif ou public.

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

Par voies et emprises publiques, on entend voies et espaces (publics ou privés) existants ou à créer.

- Recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et routes ordinaires.
- Recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation.

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

Retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

➤ **ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance minimale sera de 6 mètres entre 2 constructions non contiguës à usage principal.

➤ **ARTICLE UT 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

Limité à 20 %.

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

Le plan de masse, coté dans les trois dimensions, fera apparaître le nivellement du terrain naturel avant travaux.

Dans les zones indicées **i**, la hauteur sera appréciée à 20 cm au-dessus du niveau de la crue centennale : le niveau de plancher fini sera supérieur à ce niveau.

Hors zone de remblais, hauteur maxi à partir du niveau de terrain fini ; dans zone de remblais, hauteur maxi à partir du terrain naturel avant tous travaux.

- **H1** = 7 mètres à l'égout de la toiture, **H2** = 10 mètres à l'égout de la lucarne, **H3** = 11 mètres au faîtage de la toiture.

➤ **ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Sont interdites les constructions qui, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, à la conservation des perspectives monumentales, aux sites et paysages naturels ou urbains.

- L'utilisation brute des matériaux préfabriqués destinés à être enduits ou peints est interdite. Les façades non mitoyennes seront protégées par des débords de toiture ou de couverture d'au moins 30 cm.

- Les toitures auront des pentes comprises entre 30° et 45° sur au moins 2/3 du volume. Les toitures très basses feront l'objet d'un traitement paysager (les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle).

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si nécessaires, elles doivent figurer dans la demande de permis de construire.

Sont autorisés, si H < 2 mètres : les haies vives doublées ou non de grilles posées sur un mur bahut de 0.60 m (variable de 0.30 à 0.90 m en cas de pente du terrain), les murs enduits (profil traditionnel) d'une hauteur inférieure à 1.80 mètres. En secteur inondable, elles seront ajourées sur les 2/3 et sans murs de soubassement.

- Le blanc est interdit en toiture, limité en zone littorale, ne peut être qu'une couleur d'appoint dans les hauts.
- Les pointes de pignon aveugle sont interdites au delà de 7 mètres de hauteur.

➤ **ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT** pour les occupations admises

<i>projet</i>	<i>pour automobiles (S = 25 m²)</i>	<i>pour deux roues (S = 1 m²)</i>
habitat	pour visiteurs, 1 place par groupe de 5	pour visiteurs, 1 place par groupe de 5
logement collectif < 2 pièces	1 place	1 place
logement collectif de 3 à 5 pièces	1,5 place	1,5 place
logement collectif de + 6 pièces	2 places	1,5 place
logement individuel	2 places	non réglementé
lotissement	1 place sur lot et 1 place banalisée	se référer aux 2 catégories ci-dessus
bureau - commerce - artisanat		3 places par 100 m ² de bureau
SHON < 100 m ²	non réglementé	2 places par 100 m ² (industrie - artisanat)
SHON de 100 m ² à 500 m ²	1 place par unité de 100 m ²	selon les besoins (commerce)
SHON de 500 m ² à 1000 m ²	2 places par unité de 100 m ²	
SHON > 1000 m ²	2,5 places par unité de 100 m ²	
équipements		
enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe	2 places par 100 m ²
enseignement du 2 ^{ème} degré	2 places par classe	10 places par 100 m ²
enseignement supérieur		7 places par 100 m ²
marché couvert et loisirs	1 place par 50 m ² de SHOB	selon les besoins
établissement hospitalier	1 place par 50 m ² de SHON	selon les besoins
piscine - patinoire	1 place par 25 m ² de SHON	selon les besoins
stade - sports - culte	1 place pour 15 personnes	selon les besoins
spectacle - réunion	1 place pour 25 personnes	selon les besoins
foyer de personnes âgées	1 place pour 5 chambres	selon les besoins
hôtel - résidence hôtelière	1 place pour 2 chambres	selon les besoins
restaurant	1 place pour 10 couverts	selon les besoins

➤ **ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le projet détaillé sera joint à la demande de construire ou de lotir.

- 30% de l'unité foncière plantés à raison d'un arbre pour 100 m².
- Il sera planté un arbre de haute tige pour 100 m² avec un minimum d'un arbre par unité foncière.

➤ **ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Fixé à 20%.
- N'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments sanitaires et aux équipements d'infrastructure.

➤ **ARTICLE UT 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans excéder de 10% la SHON visée, autorisé pour reconstruction après sinistre, mise aux normes sanitaires, nature du sol, configuration de la parcelle, ...