

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone Ut est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, parcs résidentiels de loisirs...).

Rappels

La **démolition de tout ou partie d'un bâtiment**, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre, des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont **soumises à des normes d'isolement acoustique**, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs, et conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Il s'agit des bandes des :

- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la limite communale avec Pont L'Abbé et finissant à la section 90 Km/h PR4 + 425,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR4 + 425 et finissant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant au carrefour RD53/RD102 PR 4 + 875 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 5 + 575,
- 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 90 Km/h PR 5 + 575 et finissant à la fin de la section 90 Km/h PR 6 + 800,
- 30 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 102 débutant à la section 50 Km/h PR 6 + 800 et finissant à la fin de la section 50 Km/h PR 8 + 090.

matérialisées au plan en tireté.

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du

fait des dangers qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique,
- les complexes de loisirs.

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. **La loge de gardiennage sera une des constructions légères autorisées au sein de l'opération d'aménagement.**
- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

La largeur de chaussée pourra être réduite à 3m en cas de voies en sens uniques dépourvues de stationnement sur les accotements.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière.

En cas de divisions de terrains ou d'urbanisation de terrains contigus débouchant sur une même voie, un accès commun sera préconisé. Il pourra être dérogé à la règle de l'accès unique en cas d'opérations groupées ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, un transit exclusivement piétonnier et cycliste entre les accès créés sera préconisé. Le nombre des accès autorisés sera fixé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux dispositions déclinées par le zonage d'assainissement pluvial s'il existe.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du

propriétaire du terrain.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du Code de l'Urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de plus de dix emplacements est soumis à un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, etc...).

Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont à recommander, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Par ailleurs, à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation régulièrement autorisée dans le cadre d'un permis de construire et / ou d'une déclaration préalable.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

5. Approche Environnementale de l'Urbanisme

Sous réserve de l'accord de la Collectivité et des gestionnaires des réseaux compétents, il pourra être expérimenté une évacuation des différents effluents prenant en compte une approche environnementale de l'urbanisme.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 500 m² sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Routes départementales :

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 102 et la RD 53 ne pourra pas être inférieur à 25 m.

Voies communales et agglomération :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes ou à l'alignement futur.

Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Dans le cadre d'opérations groupées, une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique. Cette implantation devra être justifiée et précisée par le plan de composition du projet proposé par le pétitionnaire.

Article Ut.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des motifs de sécurité.

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les campings, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction ;

Dans les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction (auvents et terrasses amovibles exclus).

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

I. La hauteur apparente maximale des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 4 mètres.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

II. Pour le bâtiment d'accueil et toute autre construction liée à une activité de service ou de commerce, la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage
- à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...)

est fixée comme suit :

Égout de toiture	Faîtage	Acrotère
3,5 m	7,5 m	4 m

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

S'agissant des bâtiments d'accueil, constructions à vocation touristique autres que les Habitations Légères de Loisirs, bureaux, sanitaires, salles de jeux et locaux poubelles :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principale et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 20 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

7. Les toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle.

S'agissant des habitations légères de loisirs :

Le parti architectural retenu devra être le même pour toutes les Habitations Légères de Loisirs situées au sein d'une même opération.

Les habitations légères de loisirs devront tenir compte des prescriptions suivantes :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- les toits auront la même couleur soit aspect ardoises naturelles ou couleur claire (beige ou blanc) ;
- les toitures pourront être :
 - soit toutes à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - soit toutes plates.
- les couleurs de bardage auront la même couleur soit l'aspect du bois naturel ou une teinte claire (beige ou blanc) ;
- les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des

moyens de fortune sont interdites.

3. Dispositions concernant les clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, et doivent tenir compte de ceux des façades.

Sont interdits :

- Les éléments décoratifs en béton moulé ;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ;
- Les éléments en béton préfabriqué ;
- Les grilles ou grillages sans végétation ;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

A – Clôtures sur voies :

Sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité, les clôtures éventuelles sur rues et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

1. Les **clôtures (voies publiques et voies internes à l'opération) doivent être adaptées à l'environnement** ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret hauteur maximale 1,50m), et les maçonneries de pierres sèches (hauteur maximale 1m) sont préconisés.
2. un **mur bahut** d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants peut être autorisé exclusivement par rapport à la voie publique. La hauteur totale mur + haie ne devra pas excéder 1,50m.

B - Clôtures sur limites séparatives (latérales et en fond de parcelle) :

Les **clôtures doivent être adaptées à l'environnement** ; les talus bocagers, les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (pouvant être protégées par un grillage discret), et les maçonneries de pierres sèches sont préconisés.

La hauteur maximum de clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.

4. Dispositions concernant les espaces circulés et de stationnement (automobiles)

Les **espaces circulés et de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** par :

- l'utilisation de **matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux**,
- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles généralement applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aménagements et installations des parcs résidentiels de loisirs doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

- a) Des hébergements tels qu'habitations légères de loisirs, et des résidences mobiles de loisirs,
- b) Des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement, **au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.**

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des résidences mobiles de loisirs, et des habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers du périmètre visible.

L'utilisation des végétaux d'essences exotiques est strictement interdite, sauf les palmiers qui ne

pourront être implantés que sur les espaces communs et qui devront rester minoritaires par rapport aux essences locales.

2° **Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements** tels que habitations légères de loisirs, et résidences mobiles de loisirs sur le périmètre du parc résidentiel de loisirs et visibles de l'extérieur.

3° **Limitier l'occupation maximale des hébergements tels que habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs**, auvents et terrasses amovibles exclus, à **20 %** de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° **Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments** par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° **Organiser les circulations à l'intérieur du parc résidentiel de loisirs** dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

6° La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

7° En tout état de cause, **20% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.**

8° La **conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.** Il en va de même des talus plantés.

9° **RAPPEL** : Le dossier d'autorisation d'aménager du P.R.L. devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des espèces qui seront plantées.

Une liste des végétaux préconisés figure en annexe 4 à la fin du présent règlement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ut.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.