

ZONE UT

La zone UT correspond aux zones d'activités touristiques existantes du centre de vacances La Forêt (ancien Comité de Loisirs des PTT).

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

ARTICLE UT1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations non autorisées à l'article UT2, sont interdites.

ARTICLE UT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping caravanning visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'hébergement touristique et hôtelier,
- les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement de la zone,
- les constructions à usage commercial et de service, liées à l'activité de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées à l'activité de la zone,
- les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités culturelles, sportives, ou de loisirs,
- les aires de jeux et de sport,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements autorisés dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, etc.

L'aménagement des accès doit apporter la moindre gêne à la circulation publique et obtenir l'accord du service gestionnaire de la voirie.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

1- Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, de caractéristiques suffisantes et conforme aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction ou installation, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif, conforme à la carte de zonage d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

3- Eaux Pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permet pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord de la commune. Celle-ci pourra imposer certaines conditions, en particulier, un prétraitement approprié. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

4- Electricité - Téléphone

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être réalisé en souterrain.

5- Collecte des ordures ménagères

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UT5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques liés aux réseaux,
- aux modifications, transformations ou extensions de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas la règle, sous réserve que le recul existant ne soit pas diminué.

Les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale :

- de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales.

Des implantations différentes pourront être autorisées, dans le cadre d'un projet d'ensemble, à condition que l'implantation proposée soit de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de propriété,
- soit à une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m (H/2, minimum 3 m)

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'agrandissement d'un bâtiment, pourra être réalisé avec une hauteur identique à celle de la construction agrandie, même si elle est supérieure à la hauteur autorisée.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Rdc + 1 étage + combles (R+1+C)

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- Volumétrie et implantation

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle.

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées :

- de tuiles de terre cuite naturelle de type canal ou romane à onde forte, de teinte rouge ou rouge vieilli
- de métal (zinc pré patiné, cuivre ou bac métallique de teinte lauze)
- de bardeaux de bois
- de toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées, ou végétale

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

4- Façades

Les matériaux de façade devront être adaptés au contexte urbain et paysager et pourront être constitués notamment :

- d'enduits de finition lisse, talochée ou feutrée,
- de bardage bois d'aspect brut naturel ou peint de ton sombre,
- de béton brut teinté dans la masse,

à l'exception des matériaux clairs, brillants ou réfléchissants, de la brique et du parpaing brut, des plaquages de pierre, des enduits non lisses, des bois vernis ou panneaux de bois de finition teinte miel, qui ne sont pas autorisés.

5- Ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées, avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction et de préférence avec un matériau pouvant être peint.

6- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas interférer avec les perspectives paysagères ou monumentales existantes sur le patrimoine protégé et de respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, de faire partie intégrante du projet architectural,
- pour les constructions existantes, d'être implantés de façon à être le moins perceptibles depuis les espaces publics ou intégrés à un projet de restauration.

7- Clôtures

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,50 m, par rapport au niveau du domaine public.

En limite de domaine public

Les clôtures, si il y a lieu, seront constituées de :

- murs appareillés en pierre de pays,
- muret en maçonnerie enduite, de ton naturel,
- haie vive, composée de plusieurs essences végétales locales, recommandées à l'article 13, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol ou d'une clôture en bois.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures devront être constituées de haies composées d'essences végétales locales variées, recommandées à l'article 13, respectant le caractère champêtre, éventuellement doublée de fils de fer sur piquets bois, de grillage de couleur sombre partant du sol ou de clôture en bois naturel.

ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

1- Aménagements paysagers et espaces non bâtis

Les plantations existantes seront prioritairement préservées et les plantations nouvelles seront constituées d'essences locales.

Les espaces libres, limites séparatives, bordure de voies et parkings seront végétalisés et l'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au maximum. Le traitement des chemins d'accès, plateformes de stationnement et de manœuvre sera de préférence réalisé avec des empièvements (gravillon stabilisé, pierres concassées..) proche de l'aspect des chemins ruraux, ou à défaut, avec un revêtement de granulats clairs.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations

Arbre de haut jet	Arbuste	Arbuste buissonnant pour haie
Alisier	Aulne glutineux	Eglantier
Châtaigner	Bouleau verruqueux	Bourdaïne
Chêne sessile	Charme commun	Cornouiller sanguin
Chêne rouge d'Amérique (mélangé avec autres essences)	Erable champêtre	Noisetier commun
Erable plane	Saule marsault	Fusain commun
Erable sycomore	Essences fruitières traditionnelles : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers	Sorbier des oiseleurs
Frêne commun		Groseillier commun
Hêtre		Prunellier
Merisier		Sureau noir ou rouge
Noyer commun		Troène
Tilleul à grandes feuilles		Viorne lantane ou viorne obier
Tremble		Genêt à balais
Orme champêtre		Houx commun
		Lilas commun
		Charmille

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé