5. Zone Ut

Caractère dominant de la zone : Zone équipée dédiée aux activités et à l'hébergement touristique caractère collectif.

Certaines parties de la zone (Baie St Michel, les Hyvans, le Villard) sont concernées par la loi littoral a des "espaces proches du rivage ". S'y appliquent les règles rappelées à l'article 15 du Titre 1 (p 10 l'annexe 67.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ◆ Toutes les constructions, aménagements et installations, isolées ou groupées, ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception des équipements publics et d'intérêt général
- ◆ Les parcs d'attraction.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes.
- ◆ Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation déclaration, autres que celles visées à l'article Ut 2.
- ◆ Les exhaussements et les affouillements de sol soumis à autorisation.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière ou de décharge.
- ◆ Les dépôts de véhicules.

ARTICLE Ut 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ◆ L'hébergement touristique uniquement dans le cadre d'une gestion collective.
- ◆ Les activités économique liées à la vocation touristique de la zone ou nécessaires aux personnes accueillies
- ◆ Les logements strictement nécessaires aux activités de la zone, dans les limites fixées à l'article Ut14
- ◆ Les installations classées ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone considérée
- ◆ L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone n'est autorisé que dans le cas contraire pour effet d'en réduire les nuisances.

SECTION 2
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 – Accès et voirie

Les dispositions de l'article 8 du Titre 1 s'appliquent.

ARTICLE Ut 4 – Desserte par les réseaux

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent sauf pour l'assainissement des eaux domestiques.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel conforme à la réglementation est admis à respect des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE Ut 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

En l'absence de réseau public d'égout, le terrain doit permettre un assainissement non collectif dans les conditions fixées par le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance minimale est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies, sauf pour la RN 94 où elle est portée à 35 mètres de

Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,...) de moins de 1 mètre.

♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voirie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié

♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue à l'alignement des voies

ARTICLE Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes :

1) Retrait minimal : 3 mètres des limites séparatives.

2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (D >= H/2).

- Ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc,...) de moins de 1 mètre.

♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux limites séparatives.

ARTICLE Ut 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 - Hauteur maximum des constructions

(cf. définitions au titre I, article 10)

♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas être supérieure à 4 niveaux (R+3), superstru techniques non comprises.

ARTICLE Ut 11 - Aspect extérieur

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Tous les secteurs hors celui des Faysses (n°48 dans les documents graphiques) étant situés d'ici le périmètre d'un site inscrit, la délivrance du permis est subordonnée à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Compte tenu du caractère largement construit des zones Ut, les constructions nouvelles s'inspireront des constructions existantes par leur parti architectural, leur aspect, leurs matériaux, leurs volumes.

Pour des opérations nouvelles de plus de 1000 m² de surface de plancher, présentant une situation géographique et séparée des constructions existantes (par une route, une haie dense, une rupture de relief,...), les constructions pourront se référer aux règles s'appliquant aux secteurs Ub3 dans l'article 11. Elles devront cependant garder une harmonie avec les constructions existantes.

Pour le secteur des Faysses (n°48 dans les documents graphiques), les règles de l'article Ub11 concernent le secteur Ub4 s'appliquent.

ARTICLE Ut 12 - Stationnement

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

Cependant, les places doivent être obligatoirement réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ut 13 – Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les nouvelles plantations devront être réalisées avec des espèces locales ou champêtres.

♦ Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules doivent être traités, en esverts ou jardins, ou maintenus en espaces naturels.

♦ Les haies végétales seront aménagées sous forme de haies "libres" de façon à éviter les haies linéaires à la limite de propriété.

♦ Les citernes, les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les dépôts devront être dissimulés par des haies.

SECTION 3
POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 – Surfaces et densités

♦ Les logements autorisés sont :

1. les logements de fonction pour les personnes dont la présence est indispensable à l'activité, dans les limites suivantes :
 - quantité : 1 par activité, dans la limite de 3 par zone.
 - surface de plancher inférieure ou égale à 150 m², dans le volume des constructions concernées.
2. les logements des saisonniers dans la limite cumulée de 15% de la surface bâtie de la zone concernée.

Dans les **secteurs Ut situés en espace proche du rivage** (n° 31, 32, 33, 35, 36, 45), le complément de construction sur une unité foncière bâtie (par extension ou construction neuve) est limité à 35% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.