

## ZONE UE

### Caractère de la zone

*Cette zone est réservée aux équipements touristiques ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et para hôtelier. Est crée le secteur UEa, réservé aux activités commerciales, artisanales, hôtelières et parahôtelières.*

*Dans la zone soumise aux risques d'inondation, l'indice i est rajouté.*

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

### ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1- Risques d'inondation:

*Sur la zone inondable indicée i coloriée en bleu sur le plan 4 Ba, les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.*

#### 2 - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### 2-1 Zone UE proprement dite :

*a) Les constructions à usage hôtelier et touristique.*

*b) L'aménagement de terrains de camping et de caravanage prévus aux articles R.443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme, leurs annexes et piscines, tennis et terrains d'activités sportives.*

*c) Les constructions à usage d'équipement public.*

*d) Les installations et travaux divers (articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) à l'exception des dépôts de véhicules.*

*e) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.*

##### 2-2 Zone UEa :

*a) Les constructions à usage artisanal, commercial et d'hébergement hôtelier et para hôtelier.*

*b) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.*

#### 3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

*a) Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements hôteliers et touristiques.*

*b) Les installations classées nécessaires au fonctionnement des établissements hôteliers et touristiques.*

*c) Les habitations légères de loisirs implantées dans les terrains de camping et de caravanage existants ou projetés, à condition que le nombre d'habitations légères soit inférieur à 20% du nombre d'emplacements.*

*d) La reconstitution des bâtiments détruits par sinistre.*

*Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits*

règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

## **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 sont interdites, notamment les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en aucun cas inférieure à 4 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès sur la R.D. 562 et la RD 37 est interdite.

#### **2 - Voirie**

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

b) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Eau**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau..

#### **2 - Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires. Lorsque l'autorité compétente constate que le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, une installation d'assainissement non collectif est autorisée, suivant les prescriptions du règlement de l'assainissement non collectif applicable sur le territoire communal.

L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

### 3 - Électricité et Téléphone

*Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.*

#### **ARTICLE UE5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> et de deux hectares pour caravanage, camping et habitations légères de loisirs.*

*Pour le secteur UEa cette superficie est fixée à 1 200 m<sup>2</sup>.  
Il n'est toutefois pas fixé de règle pour les ouvrages de distribution électrique.*

#### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35m de l'axe de la R.D. 562, et supérieure ou égale à 15m de l'axe de la RD 37 et 8m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.*

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point bas le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.*

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*La distance comptée horizontalement, de tout point d'une habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point le plus proche d'une autre habitation, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.*

*Il n'y a pas de règle pour l'implantation des piscines.*

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

*Pour le secteur UE, l'emprise des constructions (annexes comprises) est fixée à 25 % pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para hôtelier.*

*Pour le secteur UEa, l'emprise est fixée à 40 %.*

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

### **1 – Conditions de mesure :**

*La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe). Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

### **2 – Hauteur absolue :**

*Pour les terrains de pente < 10 %, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m pour le camping et le caravanage et 9 mètres pour les hôtels et résidences de tourisme. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

*Pour les terrains de pente > 10 %, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).*

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

### **2 – Toitures**

*Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées ; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30 %. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal ou en tuiles romanes. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.*

### **3 – Façades**

*Sont interdites toute imitation de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.*

*La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier des couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.*

*Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.*

### **4 – Clôtures**

*Elles peuvent être réalisées, en fonction de l'environnement, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60m surmonté d'un grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser*

2 mètres. Elles devront être édifiées à 4 m de l'axe des voies existantes, à modifier, ou à créer, et en cas d'impossibilité, suivant les spécifications des services compétents.

#### 5 – Portails

Ils seront réalisés à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer. Ne sont pas soumis à cette règle les portes ou les portillons.

Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.

#### **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques à raison de 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et par emplacement de camping.

#### **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1- Un plan d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

2 - Les espaces non bâtis, y compris les aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts avec plantations d'arbres d'essences du pays.

3 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,05 pour le camping, et pour le caravanage et à 0,25 pour les hôtels et la para hôtellerie. Toutefois, la densité ne devra pas excéder 50 emplacements par hectare pour le camping et le caravanage. Pour le secteur UEa il est égal à 0,20.

##### **ARTICLE UE15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.