

Communauté de Communes du Val de Sully



Plan Local d'Urbanisme de Viglain

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Développement d'un complexe hôtelier au sein du "Golf de Sully-sur-Loire"

Règlement écrit (zone UT)

Date | juin 2024

Dans le cadre de la modification simplifiée :

- **En vert** = ajout / modification
- **En rouge barré** = suppression

REGLEMENT DE LA ZONE UT

La zone UT est soumise à des orientations d'aménagement.

UT I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans condition.

UT I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UT I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UT I-2.2
- Les silos de stockage de produits agricoles
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf les dispositions de l'article UT I-2.2.
- Le commerce de gros.
- Les installations industrielles, les entrepôts.
- Installations et travaux divers :
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o L'ouverture de carrière

UT I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les logements de fonction du personnel du complexe hôtelier dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement et la gestion.
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol existante.

UT I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

Dans le cadre de la modification simplifiée :

- En vert = ajout / modification
- ~~En rouge barré~~ = suppression

UT II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 8 m de l'alignement de la desserte principale de la zone.

Cette disposition peut faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

UT II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

UT II-1.3) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée au maximum :

- à 9 m pour l'hôtel,
- à 3,50 m pour les suites individuelles,
- à 6 m pour les constructions techniques liées à l'exploitation du golf.

~~Une hauteur particulière peut être autorisée pour l'extension des constructions existantes liées au golf.~~

UT II-1.4) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée :

- A ~~2800 m²~~ **4 200 m²** pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme.
- A 2200 m² pour les suites individuelles
- A 400 m² pour les installations du golf

UT II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT II-2.1) Les toitures

Mode de couverture des toitures

- La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m² au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les constructions techniques (hangar, remise) du golf.

Dans le cadre de la modification simplifiée :

- **En vert** = ajout / modification
- ~~En rouge barré~~ = suppression
 - Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées.
 - **Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas et les verrières.**

~~En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.~~

Composition des toitures des constructions

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- La toiture de l'hôtel composera des éléments inclinés avec des pentes allant de 30 à 45°, et des terrasses. Les terrasses ne doivent pas dépasser 40% de la surface bâtie de l'ensemble.
- Les toitures des suites individuelles sont à 2 pans présentant une inclinaison inférieure à 45°.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante.

UT II-2.2) les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
 - soit recouverts d'un enduit.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

UT II-2.3) Les clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,8 m.

Elles sont constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille,

Dans tous les cas, la clôture est doublée d'une haie.

UT II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées en pleine terre doivent représenter au moins 20 % de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UT II-4) STATIONNEMENT

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, et au commerce devront prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ~~25% des places de stationnements devront être réalisées en parkings couverts et fermés ou enterrés.~~ **50% des places de stationnement devront être couvertes, en ayant recours à dispositif d'ombrières photovoltaïques.**

Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Dans le cadre de la modification simplifiée :

- **En vert** = ajout / modification
- **En rouge barré** = suppression

Destination des constructions	Nombre de places
l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ou suite individuelle
bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher si inférieur à 3000m ² de SDP 2 places pour 30 m ² de surface de plancher si supérieur à 3000m ² de SDP
salles de réunions et de séminaires	1 place pour 25m ² de surface de plancher.
commerce	1 place pour 100m ² de surface de plancher
commerce de restauration	1 place pour 10m ² de surface de salle de restauration.
centre de remise en forme	1 place pour 100m ² de surface de plancher.
ateliers et locaux techniques	1 place pour 100 m ² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet. Le local doit prendre la forme d'un volume intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

Stationnement PMR :

Les places de stationnement PMR devront être calculées sur la base de :

2% des places de stationnement créées dites accessibles aux ERP (établissement recevant du Public)

Pour les logements : application de la norme en vigueur

Stationnement véhicules électriques :

5% des places par zone de stationnement de 40 places , et 10% par zone de stationnement de plus de 40 places.

Chapitre 3 – Equipements et réseaux

UT III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dans le cadre de la modification simplifiée :

- En vert = ajout / modification
- ~~En rouge barré~~ = suppression

UT III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UT III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UT.III-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur

A défaut de réseau public d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

UT III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.