

TITRE II - CHAPITRE VII - ZONE UT

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UT recouvre des terrains à forte sensibilité paysagère et environnementale destinés au maintien ou au développement modéré d'activités liées à l'accueil touristique. Elle est constituée de deux secteurs :

- **Le secteur UTa** : qui correspond à l'ancien village de vacances implanté sur le site de Casabianda, aujourd'hui désaffecté. Un réaménagement du site est prévu afin de permettre une revalorisation de son potentiel de développement touristique.
- **Le secteur UTb** : qui correspond à des terrains voués à l'accueil de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et d'habitations légères de loisir.

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

ARTICLE UT1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article UT2.

ARTICLE UT2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

En secteurs UTa et UTb :

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
 - aux besoins techniques impératifs d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée liée à l'accueil ou l'hébergement touristique.
2. Les équipements publics techniques et d'infrastructure.
3. Les constructions à usage d'habitation permanente si elles sont destinées au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien des installations ou constructions autorisées liées à l'accueil ou l'hébergement touristique.
4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, à la condition d'avoir fait l'objet d'une autorisation d'aménagement dans les conditions définies par l'article R.443-7.1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des habitations légères de loisir répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, à la condition d'être implantés dans les conditions définies par l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.
6. Les installations communes nécessaires au bon fonctionnement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.
7. Les aménagements légers, tels que : cheminements, parcours de santé, mobilier urbain adapté, éclairage public, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site, du couvert végétal et des boisements.

En secteur UTa :

1. Les constructions à usage d'hébergement touristique, de village de vacance et hôtelier, à la condition que les constructions et installations nouvelles soient intégrées dans un projet d'ensemble constituant une structure d'accueil ouverte sur le patrimoine naturel environnant, tout en préservant la sensibilité paysagère du site.
2. La réhabilitation du village de vacance de Casabianda, à la condition que cette réhabilitation ait pour objet la mise en valeur et la requalification du bâti existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT3 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique :
 - soit qu'un seul accès à double sens,
 - soit deux accès à sens unique.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

2.1.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

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

2.1.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au P.L.U.

2.2.2 Un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

2.2.3 En dehors des zones d'aptitude à l'assainissement autonome délimitées dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de la réalisation, par le pétitionnaire, d'une étude pédologique à la parcelle justifiant l'aptitude à l'assainissement autonome et définissant le dispositif d'assainissement envisagé. Cette étude devra être annexée à la demande de permis de construire.

2.2.4 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, lorsque la construction ou l'installation envisagée ne peut être raccordée à l'égout public des eaux usées, le terrain d'assiette de ladite construction doit avoir une superficie suffisante au regard des prescriptions définies au schéma d'assainissement annexé au P.L.U. ou de celles résultant de l'étude pédologique à la parcelle.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de réhabilitation, de restructuration ou d'agrandissement de constructions existantes.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur **H** du bâtiment le plus élevé telle que définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. Cette distance ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 6 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Clôtures

Elles sont aussi discrètes que possible. Lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts locaux (bois, pierre, maçonnerie), les clôtures doivent être constituées par des haies vives, des grillages végétalisés ou des murs pleins. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

- 2.1. Constructions à usage d'habitat : 2 places par logement.
- 2.2. Constructions à usage de commerces ou de services : une surface équivalente à 30% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement (vente ou accueil + réserves).
- 2.3. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières : 1 place pour 5 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
- 2.4. Construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 25 m² de surface hors œuvre nette.
- 2.5. Pour les campings et les habitations légères de loisir, on se référera à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UT13 - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain non occupé par des constructions ou installations.
2. Au moins 20% de la superficie du terrain devront être traités en espaces verts collectifs.
3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.
2. Pour les campings et les terrains réservés à l'accueil de caravanes et d'habitations légères et de loisirs, le nombre d'emplacement sera défini dans le cadre de l'instruction du dossier de demande d'autorisation d'aménager telle que définie aux articles R.443-7.1 à R. 443-8 du Code de l'Urbanisme.