

## **CHAPITRE VI**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT**

La zone UT est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements liés aux activités de tourisme, de camping caravanning, de loisirs et de sports dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

#### **Article UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés à l'article UT2

#### **Article UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS RESERVE**

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation :

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager crée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine.
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

B - Sont admis en zone UT dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone, que le tissu urbain le permet :

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars, aménagés ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou hébergements légers de loisirs.
2. Les équipements techniques d'accueils, le logement de fonction et les bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
3. L'amélioration et l'extension des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone.
4. Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur.
5. Les équipements et aménagements légers de sport, les aires de jeux et de loisirs.
6. Les ouvrages techniques publics.

#### **Article UT 3 - ACCES ET VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin

ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

2. Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre, en leur partie terminale, une aire de retournement.

3. Les accès nouveaux sur les voies devront présenter toutes les garanties de visibilité et de sécurité.

4. Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

## **Article UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

### Assainissement

#### *1. Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes, conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain, de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## 2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### Réseaux divers

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique, ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

## **Article UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **Article UT 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 10 % de la surface de la propriété.

## Article UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		toitures terrasses et autres toitures	
	Façade	faîtage	acrotère	sommet toiture
habitat léger de loisirs	3,00 m	5,00 m	3,50 m	3,50 m
autres constructions	3,50 m	7,00 m	4,50 m	6,00 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

## Article UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, il s'agit de structures touristiques de camping. Le caractère naturel ou végétal des sites devra être préservé.

Un projet urbain de qualité devra être initié sur le site de Keravilin afin de respecter la configuration particulière de la vallée du Koad Tredraezh. La qualité architecturale, environnementale et paysagère constitue l'élément moteur du futur projet. Ce dernier devra se conformer aux dispositions énoncées dans le cahier de prescriptions et recommandations de la Z.P.P.A.U.P.

## Article UT 12 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- pour les campings : une place de stationnement par emplacement,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, - pour les bars, salles de spectacles, de réunion et établissements de cette nature : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON affectée à ces usages.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. La totalité des espaces non bâtis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de moyenne et basse tige d'essences régionales. En tout état de cause, 60 % minimum de la propriété foncière devra être engazonnée et plantée.

2. La préservation des talus, haies et boisements existants pourra être imposée.
4. Les essences trop horticoles sont proscrites ainsi que les haies monospécifiques.
3. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application du paragraphe 7 de l'article L.123-1 et non soumis au régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du code de l'urbanisme (loi n° 93-24 du 08 janvier 1993).