

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités à caractère touristique (de type thermalisme, hôtellerie, restauration, camping, loisirs.....).

Elle comporte un secteur spécifique UCa correspondant aux campings existants (Les Olivettes face aux Thermes & le camping des Oliviers, route d'Argelès)

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.
- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^o mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.
- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement.....la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002
- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ;
- la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article UC 2.
3. Les constructions à destination d'habitation sauf celles indiquées à l'article UC 2.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421-19j du Code de l'Urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
3. En secteur UCa, seuls sont autorisés les campings-caravanings (ainsi que leur extension mesurée ou réaménagement), les habitations légères de loisirs ainsi que les installations touristiques ou commerciales pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.
4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition de ne pas dépasser 10 m² de superficie et 2,50m de hauteur.
5. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

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

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m des voies et impérativement à 12m de l'axe de la voie ferrée.

* En référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme et pour ce qui concerne la RD 900 les constructions et installations doivent respecter, à compter de l'axe des voies, un recul de 35m de la RD 900.

Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- 7,00 mètres de la RD900

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra également autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

2. Des conditions différentes peuvent être exceptionnellement acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 8m.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction ne peut excéder celles des constructions pré-existantes. Toutefois cette hauteur peut être dépassée après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout.

Pour les constructions à destination d'habitation telles que définies à l'article UC 2, la hauteur est fixée à 8,00m et à 2,50m pour les constructions annexes.

Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics.

ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) Dispositions générales

ou bien

- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

Les habitations légères de loisirs dérogent, du fait de leur nature même, aux dispositions générales sous réserve de veiller à leur qualité et à leur intégration dans l'environnement.

a) Dispositions générales

1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal ou tuiles grandes ondes de teinte rouge ou terre ou encore en panneaux de couverture adaptés (bac acier, aluminium laqué, panneaux ondulés.....).

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

- Les souches de cheminées doivent être simples et ne pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral

3. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades,

b) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

c) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

d) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

e) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

f) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE UC 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- a) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- b) Pour les résidences de tourisme : un emplacement de stationnement pour 80m² de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.
- d) Pour les camping-caravanings : le nombre de places de stationnement doit être au moins égal au nombre d'emplacements.
- e) Pour les habitations légères de loisirs : une place de stationnement par unité.
- f) Pour les constructions autorisées à destination d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

* Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :

- pour les constructions < à 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.
- pour les constructions > ou = à 100m² de surface de plancher : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de surface de plancher.

Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

ARTICLE UC 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.