

# Dispositions applicables à la zone UT : zone urbaine réservée aux activités de tourisme et loisirs

## **Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités**

### **UT-I.1. Occupations et utilisation du sol interdites**

Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article UT2 ci-dessous.

Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, sont interdits :

- les dépôts de toutes natures,
- les clôtures constituées de haies vives dont les essences ne sont pas locales,
- les clôtures infranchissables par la petite faune,
- les coupes et abattage d'arbres constituant la ripisylve.

Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, sont de plus interdit(e)s :

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement) ;
- dans les zones de risque « d'érosion de berge » : dans un franc-bord de 10 mètres appliqué à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique et répertorié sur le règlement graphique, toute nouvelle construction est interdite. Ces zones viennent se superposer à la prise en compte des aléas « débordement de cours d'eau » et « ruissellement pluvial ».
- dans les zones soumises à un aléa minier d'effondrement localisé fort et moyen : toute nouvelle construction.
- dans les zones soumises à un aléa associé aux dépôts miniers (terrils) : de ravinement, de glissement superficiel, d'écroulement rocheux, d'érosion de pied et de feux, quel que soit le niveau d'aléa toute nouvelle construction.
- dans les zones rendues inconstructibles au document graphique liées au risque glissement de terrain : toute nouvelle construction.

### **UT-I.2. Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont admises sous conditions :

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaires à la zone,
- les équipements sportifs liés au fonctionnement du camping,
- les hébergements hôteliers et touristiques, les établissements de restauration, liés au fonctionnement de la zone,

- les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail sous réserve d'être justifiées par le fonctionnement de la zone, et qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les habitations nécessaires au gardiennage du camping sous réserve qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, hormis les structures d'hébergement, liées exclusivement à l'activité du camping ainsi que les installations sportives à condition qu'il n'y ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées,
- les annexes à l'habitation sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'habitation,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenue au préalable une autorisation de voirie.

Sont admis les aires de campings.

**Dans les zones de réservoir biologique identifiées aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous conditions :**

- que leur implantation se fasse à l'écart des lisières forestières et qu'elles garantissent la bonne circulation de la grande faune,
- qu'elles produisent peu de nuisances sonores, visuelles et lumineuses.

Les travaux réalisés au sein de ces réservoirs biologiques devront privilégier l'usage d'huile végétale biodégradable. Devront être conservés les terrasses et murets, ainsi que les vergers, les haies, arbres isolés.

**Dans les zones à risques identifiées aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UT-I.1. et qui sont admises sous conditions au présent article, doivent respecter les prescriptions suivantes :**

- dans les zones de risque « inondation par débordement de cours d'eau » identifiées au PPRI : respecter les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi qu'aux dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes (se reporter à l'annexe 4.1.1. du présent PLU et annexe 1 du présent règlement).
- dans les zones soumises à un aléa minier :
  - **d'effondrement localisé de niveau faible ou un aléa tassement faible** : respecter les prescriptions telles que définies dans la circulaire du 06 janvier 2012 reporté en annexe 2 du présent règlement ;
  - **d'effondrement localisé de niveau fort ou moyen** : uniquement pour les constructions existantes, les changements de destination ou les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher ou d'emprise au sol sont autorisés.
- Dans les zones constructibles sous conditions au document graphique liées au risque glissement de terrain.

- information de l'existence d'un risque potentiel ;
- -recommandation de réaliser une étude géotechnique de stabilité ;
- -interdiction de procéder à des défrichements ou des coupes rases.

Un document annexé à l'arrêté de décision lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme rappellera ces obligations.

- dans les zones de risque « retrait - gonflement des argiles » : aux dispositions constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles (se reporter à l'annexe **4.11.** du présent PLU).
- Sur l'ensemble de la commune, soumis au risque sismique de niveau 2 (aléa faible) : aux dispositions constructives reportées en annexe **4.9.** du présent PLU.

### UT3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UT-II.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsque le règlement graphique ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport à la limite de la zone UT.

Les implantations sont libres à l'intérieur de la zone UT.

#### Implantation sur le terrain ou l'unité foncière :

Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'annexes à l'habitation devront être intégrées aux locaux d'habitation.

#### Volumétrie et hauteur

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 7,50 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

## UT-II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 monumentales et paysagères.

### Qualité urbaine :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les annexes, aires de stationnement, seront implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visible depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

### Remblais et déblais :

Les constructions devront coller en profil au sol au plus près du terrain naturel en équilibrant dans leur réalisation les remblais et les déblais. Les bâtiments doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. Les talus devront être le plus long possible pour retrouver la pente du terrain naturel. Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les remblais de terres sont supérieurs à 2 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées ;
- si les enrochements de type routier sont hors d'échelle par rapport aux paysages.

### Qualité architecturale :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

La volumétrie des bâtiments à édifier doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureau, commerce, habitat). Les camouflages de structures devront être évités.

Les couleurs des matériaux devront permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### Clôture :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, les clôtures seront constituées sur toute hauteur d'un grillage de préférence doublé d'une haie d'essences locales. La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètres par rapport au terrain naturel.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales sont à privilégier.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

### Qualité environnementale et paysagère

#### Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

### **UT-II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Plantations et espaces verts :

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 10% de l'unité foncière. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Elles seront composées d'essences locales et variées. Les essences seront choisies dans la liste figurant en annexe 4 du présent règlement.

Pour lutter contre les plantes invasives (la renouée du japon, l'ambroisie, la canne de Provence ...), il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

#### Gestion des eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le réseau si il existe ou vers le milieu naturel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire.

L'utilisation de techniques alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe 4.4. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau pluvial communal ou au milieu naturel.

#### Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est supérieure à 1 hectare

Le projet dont la surface totale augmentée du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha doit faire l'objet d'une procédure EAU au titre du code de l'environnement.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m<sup>2</sup> imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

#### Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1 hectare

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. La faisabilité de l'infiltration dans le sol devra être étudiée dans le cadre d'études spécifiques comprenant la réalisation de tests de perméabilité, un descriptif de l'incidence du projet sur la ou les nappes concernées ainsi qu'une évaluation des risques de colmatage.

Concernant les volumes et débits à rejeter, il conviendra de se référer à l'annexe du zonage pluvial.

#### Corridor linéaire aquatique et bande de biodiversité associée

Dans cet espace, l'association de deux types de végétation (bande enherbée et ripisylve) est conseillée. Quelle que soit la fonction visée, les zones dénudées doivent être ressemées ou replantées.

Les zones tampons, qu'elles soient enherbées ou boisées, peuvent comprendre outre les bandes enherbées proprement dites, des prairies permanentes, des talus, des haies, des ripisylves, des bois. Les arbres de hautes tiges doivent être plantés à une distance minimale de 2 mètres des cours d'eau.

La palette végétale arborée et arbustive recommandée le long des cours de ces écoulements, et permettant de maintenir une biodiversité au sein des continuums aquatiques est la suivante : amandier méditerranéen, saule, frêne méditerranéen, cornouiller, fusain d'Europe, églantier, prunelier, érable de Montpellier, laurier noble, phylaire à feuilles étroites, genets d'Espagne.

Dans ces zones, les constructions et clôtures doivent être implantées à au moins 4 mètres du haut de berge. Des clôtures perméables sont obligatoires pour permettre la circulation de la faune.

## **UT-II.4. Stationnement**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **Titre 3 - Equipement et réseaux**

### **UT-III.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière. 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 sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

### **UT-III.2. Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### Eaux usées non domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

##### Piscines :

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la

mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées. Les eaux pluviales doivent être infiltrées à la source ou raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Les écoulements de surface, après saturation des réseaux de collecte s'ils existent et pour des événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale si supérieur), doivent être dirigés de manière à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir :

-la rétention,

-l'infiltration ou l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et de l'annexe 4.4. du présent PLU.

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.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur. Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### Corridor linéaire aquatique - continuum

Quelle que soit la typologie de l'écoulement, à aucun moment le passage du cours d'eau ne doit être réduit, dévié ou interrompu. Des possibilités de construction à proximité de ces écoulements peuvent être envisagées à condition de réaliser une étude hydraulique qui donne des mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées.

Les busages seront évités et les vieux réseaux préférentiellement **conservés à surface libre**. Le projet de busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration préalable qui en définira les caractéristiques. Ainsi, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Dans le cas de traversées (création d'ouvrage pour le passage de la voirie par exemple) d'un écoulement, l'aménagement fera l'objet d'une étude hydraulique spécifique. Les ouvrages seront transparents et satisferont la continuité écologique.

Les zones tampons prévues en recul des écoulements (au titre du continuum) seront entretenues afin de préserver le libre écoulement des eaux. Les remblais ou autres obstacles à l'écoulement seront interdits dans ces zones.

### Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

#### Réseaux de communication électroniques

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

#### Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres par les voies praticables et dont le débit est conforme à la réglementation en vigueur.

#### Déchets

Pour être constructible, toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.