

## CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UCTs

**CARACTERISTIQUES GENERALES** : La zone UCTs concerne le renouvellement urbain du site du Domaine des Pins. Elle a vocation à recevoir des constructions, installations, aménagements ou équipements à vocation touristique, de loisirs et notamment des équipements à vocation de balnéothérapie, centre de remise en forme, SPA ..., de l'hébergement y compris hôtelier et les services/commerces complémentaires à l'activité touristique du site.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UCTs 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Les constructions à usage agricole, industriel ou entrepôt ;
- Les constructions à usage commercial ou de bureau, à l'exception de celles mentionnées à l'article UCTs 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UCTs 2 ;

#### ARTICLE UCTs 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**2.1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions, installations, aménagements ou équipements à vocation touristique, de loisirs, et notamment des équipements à vocation de balnéothérapie, centre de remise en forme,



SPA ..., de l'hébergement hôtelier et les services/commerces complémentaires à l'activité touristique du site sous réserve d'une intégration dans le site et paysagère.

- Les exhaussements et affouillements, à la condition d'être indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;
- **2.2- : Prise en compte du risque de submersion marine** (carte figurant en annexe du PLU non opposable et provisoire, susceptible d'être modifiée par des mesures d'altimétrie) :
  - **Dans les « zones basse+1m » (zones identifiées en vert)** : toutes constructions et aménagements sont autorisés. Une simple fiche type de recommandations est jointe aux autorisations délivrées dans cette zone pour information.
  - **Dans les « zones basses » (zones identifiées en bleu)** : dans les espaces significativement urbanisés (villages, agglomérations), les constructions nouvelles pourront être autorisées à condition que soit prévu un niveau de refuge et qu'aucun sous sol ne soit autorisé. Dans les espaces peu urbanisés ou pas urbanisé (projet gagnant sur un espace naturel, situé dans un lieu dit ou hameaux), les constructions nouvelles sont interdites. L'évolution de l'existant est autorisée à condition que les constructions disposent d'un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé.
  - **Dans les « zones basses -1m » (zones identifiées en bleu marine)** : dans tous les secteurs, les constructions nouvelles sont interdites, seuls dans les espaces urbanisés, les extensions de l'existant sont autorisées à la condition que soit prévu un niveau refuge et qu'aucun sous-sol ne soit réalisé. Dans les espaces non urbanisés, les extensions de l'urbanisation pourront être autorisées sans augmentation d'emprise au sol, dans les autres cas, elles sont interdites.
  - **Dans les zones « bande de 100m »** derrière les ouvrages de protection. Le règlement devra interdire toutes constructions dans cette zone

## SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UCT<sub>s</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE

**3.1. - Accès** : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

**3.2. - Desserte en voirie** : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UCT<sub>s</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1. - Alimentation en eau potable :** Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

**4.2. - Assainissement :**

**4.2.1. - Eaux usées :** Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**4.2.2. - Eaux pluviales :** Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

**4.3. - Autres réseaux :** Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

#### ARTICLE UCTs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*Article non réglementé.*

#### ARTICLE UCTs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

**6.1 - Principe :** Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 5 m à compter de l'alignement des voies.

**6.2 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :**

- les **extensions des constructions existantes** ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

#### ARTICLE UCTs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

• **7.1. Principe :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

• **7.2. - Disposition alternative :**

- **Les extensions des constructions existantes** à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprise existante.

- **Les constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

**ARTICLE UCTs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

**ARTICLE UCTs 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder **15 %** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

**ARTICLE UCTs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définition :** La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**10.2 - Hauteur maximale :** La hauteur des constructions ne devra pas excéder **9 m** au point le plus haut (*hors éléments techniques et de faibles emprises : antennes, ...*) ;

**ARTICLE UCTs 11 : ASPECT EXTERIEUR**

• **11.1 - Généralités :** L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site du Domaine des Pins dans lequel il s'inscrit, et notamment de la végétation existante et des constructions qui y sont implantées.

• **11.2 - Matériaux apparents et couleurs :** Les matériaux de construction auront un aspect naturel, sans artifices ni aspects exogènes, seront durables et d'un entretien nul ou facile.

- Toiture : Lorsque l'aspect de l'ardoise sera employé pour la toiture, une pente minimum de 40° devra être respectée ; les toitures peuvent être végétalisées.

- Façades et pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements particuliers devra être choisi en harmonie avec les matériaux d'origine lors de la rénovation de bâti patrimonial ;

• **11.3 - Clôtures :** Les clôtures seront constituées :

- soit par des essences végétales, présentes sur le site et en harmonie avec le paysage environnant, éventuellement accompagnées de grillage.

- soit en murs maçonnés de pierres sèches du pays soit en murs maçonnés traditionnels, recouverts d'un enduit de couleur en harmonie avec la palette des couleurs existantes ;

La végétation nouvelle, qui doit être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**ARTICLE UCTs 12 : STATIONNEMENT**

- **Généralités** : Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**ARTICLE UCTs 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1. - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- **13.2. - Espaces verts - Plantations :** Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les secteurs repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre la création, l'existence ou la pérennité du secteur boisé. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **13.3. - Espaces libres :** Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **40 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction ;

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UCTs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

- Le C.O.S. est fixé à **0,20**.