

Chapitre 9. ZONE UT

La zone UT correspond à des espaces occupés par des structures de tourisme (camping, PRL, HLL, Résidences de tourisme, villages vacances,...).

Cette zone UT est divisée 2 secteurs :

- Le secteur UTc : secteur destiné à accueillir les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Le secteur UTrt : est un secteur destiné à accueillir les résidences de tourisme et les villages de vacances.
- UTh1 : secteur destiné à l'hôtellerie et aux services
- UTh2 : secteur destiné à l'hôtellerie et activités touristiques (Château de Valmy)

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone (secteur UTh2) présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions règlementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UT.2 est interdite.

ARTICLE UT. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICUPAIERES

Dans l'ensemble de la zone UT, tous secteurs confondus :

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Sont autorisés :

- ➔ Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- ➔ L'aménagement de la Vélitorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

Dans les seuls secteurs UTc, sont autorisés sous conditions :

- Les terrains de camping et de caravanning,
- les hébergements légers de loisirs
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport).
- Les activités commerciales dans la limite de 50 m² de surface de vente.
- Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par parc résidentiel/camping et dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, etc.)

Dans les seuls secteurs UTrt, sont autorisés sous conditions :

- Les terrains de camping et de caravanning,
- les hébergements légers de loisirs
- L'hébergement hôtelier
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport).
- la création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les activités commerciales dans la limite de 50 m² de surface de vente.
- Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par unité foncière et dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, etc.)

Dans les seuls secteurs UTh1, sont autorisés sous conditions :

- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par unité foncière et dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, etc.)

Dans les seuls secteurs UTh2, sont autorisés sous conditions :

- L'hébergement hôtelier
- Les commerces à condition d'être liés à l'activité hôtelière dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, administratifs, etc.)

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Château de Valmy et ses abords)

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés), doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

2. Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UT. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Des aires vouées à accueillir des conteneurs enterrés devront être prévues pour les opérations comportant 25 logements et plus.

4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UT. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet¹⁷

ARTICLE UT. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale de la construction sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914 et de l'Avenue du Tech
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech).
- ➔ Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UT. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives. La distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

¹⁷ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

ARTICLE UT.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur UTc :

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Aux espaces aqua-ludiques, aux piscines
- Aux aires de jeux et aux terrasses.

Dans le seul secteur UTrt :

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Aux espaces aqua-ludiques, aux piscines
- Aux aires de jeux et aux terrasses.

Dans les seuls secteurs UTh1 et UTh2 :

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE UT.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le seul secteur UTc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère du toit.

La hauteur pourra être supérieure en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment. Dans ce cas la hauteur pourra être égale à la hauteur d'origine du bâtiment.

Dans les seuls secteurs UTrt, UTh1 et UTh2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère du toit.

En cas d'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du présent PLU, la hauteur pourra égaler la hauteur de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone UT :

Pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité touristique (à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage : plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...) la règle est la suivante :

- Face à l'alignement de la voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de l'installation ne doit pas excéder la moitié de sa distance par rapport à l'alignement opposé, soit Hauteur de la construction = Largeur / 2.

ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

4. Façades

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

5. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,25 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

6. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.)

7. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UT. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain même.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UT. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPAATION DES SOLS

Sans objet¹⁸

ARTICLE UT. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UT. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

¹⁸ Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014