

CHAPITRE VI

ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone touristique et de loisirs équipée qui accueille notamment :

- Des campings-caravanings, villages de vacances, PRL...

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les lotissements industriels.
- Les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article UF 2.
- Les établissements industriels et à usage de bureaux.
- Les établissements commerciaux autres que ceux qui correspondent à l'occupation touristique de la zone.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels et administratifs.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de carrières, les affouillements et exhaussements du sol.
- Les constructions et installations touristiques autres que le camping, caravaning et villages de vacances et autres types d'accueil banalisés.
- Le dépôt des véhicules tels que prévu au § b de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les garages collectifs de caravanes et de bateaux.
- Toute construction dans une bande de 4 mètres de part et d'autre des bords du Canal d'Elne.
- L'ouverture de terrains destinés au stationnement des bateaux ou à leur hivernage.

ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les habitations, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des bâtiments et installations à affectation touristique autorisées dans cette zone.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

L'agrandissement des constructions et leur aménagement sous réserve qu'ils soient liés à des équipements améliorant le fonctionnement existant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

1 – ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc ...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la sécurité et de la fluidité de la circulation peut être imposée après avis des Services compétents.

2 – VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction, équipement ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction touristique nouvelle autorisée dans cette zone doit avoir un terrain d'assiette d'une superficie minimum d'un hectare.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres. Cette distance est portée à 35 mètres de l'axe de la Route Départementale 81.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 quatre mètres ($L \geq H/2$).

Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Les constructions annexes de moins de 3.50 mètres de hauteur hors-tout peuvent joindre les limites séparatives sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

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 et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

2 – HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne peut excéder 8.50 mètres hors-tout.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3.50 mètres hors-tout.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – PRINCIPES GENERAUX

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 de 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 des 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, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions architecturales de bases énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet (1).

2 – SOLUTIONS DE BASES

a) Matériaux apparents en façades

Nature : enduit ou bardage bois.

Couleurs : voir palette de couleurs déposée en Mairie

b) Menuiserie

Forme : verticale

Nature : bois

Couleurs : en harmonie avec l'enduit des façades

c) Toitures

Forme : pente comprise entre 25 % et 35 %

Nature : tuiles canal ou romanes ou assimilées

Couleur : rouge

d) Clôtures

Mur bahut de 1.30 m de hauteur maxi côté voie. Elle peut être portée à 1.60 m pour assurer la sécurité des bâtiments publics.

Mur bahut de 1.80 m sur les autres limites.

Nature : en harmonie avec l'enduit des façades.
En zone inondable B, les clôtures ne devront comporter qu'une murette de 0.20 m de hauteur maxi. Les parties ajourées ne pourront avoir une surface inférieure aux 2/3 de la surface de la clôture.

3 – PROPOSITIONS ORIGINALES

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de bases sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

(1) Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture...

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit dans tous les cas être égal au nombre d'unités de logements.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface à réserver ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale de la propriété d'un seul tenant.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone UF est fixé à 0.15.

La capacité des campings ne peut excéder 300 campeurs à l'hectare utilisable.

ARTICLE UF 15 – POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT