

COMMUNE DE GRUISSAN



Règlement

Révision générale 28/10/2008
1ère Modification du PLU : 15 octobre 2009
2ème Modification du PLU : 15 octobre 2009
3ème Modification du PLU : 12 mai 2011
1ère Modification Simplifiée : 22 août 2017

Aout 2017

MAIRIE DE GRUISSAN
Boulevard Victor-Hugo 11430 GRUISSAN
Tél : 04.68.75.21.21
Fax : 04.68.75.21.39
Site : www.mairie-gruissan.fr
E-mail : contact@ville-gruissan.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		5
CHAPITRE I	Zone UA	p 5
CHAPITRE II	Zone UB	p 11
CHAPITRE III	Zone UC	p 29
CHAPITRE IV	Zone UD	p 60
CHAPITRE V	Zone UE	p 66
CHAPITRE VI	Zone UF	p 74
CHAPITRE VII	Zone UG	p 78
CHAPITRE VIII	Zone UP	p 82
CHAPITRE IX	Zone UZA	p 83
CHAPITRE X	Secteur UZAd	p 88
CHAPITRE XI	Zone UZB	p 92
CHAPITRE XII	Zone UZC	p 96
CHAPITRE XIII	Zone UZE	p 100
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER		103
CHAPITRE I	Zone AU	p 103
CHAPITRE I	Zone I AU	p 107
CHAPITRE II	Zone AUha	p 110
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		113
CHAPITRE I	Zone A	p 113
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		116
CHAPITRE I	Zone N	p 116

ANNEXES

- I Plan de Prévention du Risque d’Inondation (PPRI)
des Basses Plaines de l’Aude
- II Concession du Port de Gruissan
 - A.P. du 30.12.1983 (délimitation du port)
 - A.P. du 01.10.1984 (transfert à la Commune)
 - Cahier des Charges de concession
- III Archéologie préventive :
 - Avis du conservateur régional de l’archéologie du 02.04.2003
 - Localisation des sites archéologiques
 - Textes de loi portant réglementation
 - Extraits cadastraux

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de GRUISSAN.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 421-4 - R 111-2 - R 111-3 - R 111-3-2 - R 111-14 - R 111-14-2 - R 111-15 - R 111-21 du code de l'Urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan et reportées à titre indicatif sur les documents graphiques concernant les servitudes.
3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
 - les périmètres sensibles
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.)
 - la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

3-1. Les caractéristiques des différentes zones

Les zones urbaines, construites ou constructibles, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- la zone UA correspondant au vieux village
- la zone UB d'habitat dense de la station touristique, subdivisée en secteurs UBa, UBb et UBc
- la zone UC d'habitat pavillonnaire, subdivisée en secteurs UCa à UCf inclus
- la zone UD correspondant aux « chalets de Gruissan », avec les secteurs a et b
- la zone UE réservée aux activités : Cave Coopérative vinicole et UEa lotissement artisanal de la plage
- la zone UF pour l'accueil des campings et parcs résidentiels de loisirs
- la zone UG pour le développement d'activités et d'accueil au public : sports, loisirs, hôtelier, para-hôtelier dans 4 secteurs géographiques
- la zone UP correspondant au Port de Gruissan suivant la délimitation de la concession portuaire
- des zones UZ réalisées ou en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC de Mateille :
 - UZA avec 4 secteurs UZAa à UZAd

- UZB avec 3 secteurs UZBa à UZBc
- UZC pour les activités et services
- UZE pour les sports et loisirs

Les zones à urbaniser ne deviennent constructibles que soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires. Elles comprennent les zones suivantes :

- La zone I AU avec deux secteurs :
 - secteur Pech Maynaud
 - secteur de la Sagne
- La zone AUha pour les activités et hangars agricoles.

Les zones agricoles sont des zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

On y distingue 3 secteurs particuliers pour le secteur des Salins, le secteur de Pech Rouge (avec l'INRA) et le secteur d'aquaculture et fumerie près de l'avant-port.

Les zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend des petits secteurs avec divers indice précisant la prise en compte des diverses prescriptions de réglementations nationales (voir ci-après) et en légende des documents graphiques).

Nota réglementaire : en cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables. En cas de contradiction entre des documents, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

3-2. La prise en compte des réglementations nationales spécifiques

Les prescriptions des réglementations nationales ont été traduites dans les documents graphiques avec l'inscription de divers indices complétant l'identification des zones agricoles A et des zones naturelles et forestières N :

S	secteur compris dans des espaces sensibles et milieux à préserver au sens de l'Article L 146-6 du Code de l'Urbanisme
100	secteurs compris dans la bande des 100 m citée à l'Article L 146-4 du Code de l'Urbanisme
cp	secteur où peuvent être autorisées les concessions de plage
m	secteur correspondant au milieu maritime inclus dans la commune de Gruissan
te	secteur du tour de l'étang au droit du vieux village
lc	secteurs où peuvent être autorisés les activités liées aux loisirs et à la culture (Pech des Moulins et Pech Maynaud)

3-3. Les Emplacements Réservés (E.R.)

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

3-4. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) (ajout petite note)

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, entraînant le rejet notamment des demandes d'autorisation de défrichement, sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ils peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les emplacements réservés aux voies publiques, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général reçoivent le coefficient d'occupation du sol de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont délimités.

Le coefficient d'occupation du sol et la hauteur des constructions ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs ou sanitaires, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 6 : FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont soumis aux règles de ces zones.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Les présentes dispositions particulières à la zone UA et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat ancien correspondant au vieux village.

La zone UA est affectée en partie par le risque inondations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
 - les dépôts de véhicules
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - Les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

1. Rappels :

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - de commerce
 - de bureaux
 - de services
 - de stationnement
- les groupes d'habitations
- les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement ouvertes au public.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les installations classées liées à la vie de la zone
- les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone
- les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé en bordure de la digue pour assurer un raccordement correct avec les constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

Dans le cadre ou la parcelle est desservie par 2 ou plusieurs voies, la construction devra être implantée à l'alignement au moins de la voie au bord de laquelle sont implantées la majorité des constructions environnantes.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans trois cas :

- le terrain voisin n'est pas construit
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative
- la façade sur rue a une largeur supérieure à 15 mètres.

Dans ces trois cas, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$ minimum 4 mètres).

En fond de parcelle, les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne des habitations voisines, c'est-à-dire habitations mitoyennes et vis-à-vis.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Volume :

Il sera simple et sans décrochement en toiture et en façades.

Les annexes seront obligatoirement incorporées ou associées au volume principal.

Toiture :

Les couvertures, y compris celles des annexes, seront à deux pentes en tuiles creuses canal de teintes claires ; exceptionnellement à une seule pente lorsque des considérations techniques résultant de l'état des lieux l'exigeront.

Les faîtages seront parallèles à la rue ou à la façade de plus grande largeur.

Seules les terrasses couvertes ou loggias sont envisageables en toiture. Les tropéziennes ou crévures en toiture, ou retraits de façades sont interdits.

Les génoises en pignon sont proscrites.

Les gouttières et descentes des eaux de toitures seront en zinc et positionnées en limites latérales de la construction.

Ouvertures :

Les ouvertures seront, sauf composition particulière, de proportion rectangulaire, plus hautes que larges, sans appui saillant. Elles peuvent être équipées de volets bois extérieurs à lames verticales sans écharpes en Z.

Les pavés de verre sont interdits en façade.

Un châssis en toiture est toléré par construction à condition d'être non visible depuis le domaine public. Il sera de petite dimension et encastré dans le sens de la pente de la toiture.

Les pleins devront dominer nettement sur les vides. Les persiennes métalliques sont proscrites.

Murs - Enduits :

Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle mélangé avec des sables locaux. La teinte se rapprochera de celle des plus vieux enduits traditionnels.

Les maçonneries apparentes seront rejointoyées au mortier de chaux à joints bourrés à la truelle dits « à pierre-vue », les finitions grattées, écrasées, rustiques ou à la tyrolienne sont à exclure.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, portes et portes de garage) seront peintes dans les tons neutres.

Toute couleur agressive est interdite.

Eléments décoratifs :

Les bow-windows seront interdits.

Les climatisations, les panneaux solaires et les paraboles seront non visibles depuis le domaine public et intégrées à l'architecture du bâtiment.

Ferronnerie :

Le dessin des ferronneries sera simple. Les garde-corps et grilles seront de préférence à barreaux verticaux.

Boutiques et Magasins :

Leurs façades seront traitées avec simplicité en conservant apparents les maçonneries, piliers et arcs.

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage avec une enseigne drapeau maximum par commerce. Les enseignes bandeau ou drapeau pourront être éclairées ou rétro-éclairées.

Toute autre publicité ou signalétique lumineuse est interdite.

Les lignes électriques :

Les lignes électriques et téléphoniques devront être les plus discrètes possibles. Elles seront établies en souterrain ou en câble aéroporté sur façade chaque fois que cela sera techniquement réalisable, en fils isolés dans les parties boisées. En tout état de cause, les lignes aériennes devront être établies à l'endroit où elles seront le moins préjudiciable aux sites. Les gaines ou canules en plastique en pied de façade sont interdites.

Clôture sur alignement d'espace public :

Elle peut être constituée :

- soit d'une maçonnerie enduite dite la façade d'une hauteur minimale de 2,00 mètre,
- soit d'un mur bahut d'1,00 m enduit dite la façade surélevée d'une grille en fer forgé à barreaudage simple peinte d'une teinte sobre.

Les transformateurs bâtis doivent être agglomérés à des constructions existantes.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Il faut prévoir une place de stationnement pour chaque logement à partir du deuxième logement.

**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

Les présentes dispositions particulières à la zone UB et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Zone d'habitat dense de la station touristique animée par des équipements commerciaux, urbanisée dans sa quasi totalité. Seules les extensions modérées du bâti existant, les changements de destination de bâtiments existants et les reconstructions à l'identique seront autorisées. Par reconstruction à l'identique on entend :

- même hauteurs et volumes
- même coefficient d'emprise au sol
- même architecture
- SHON dans la limite de la SHON précédemment autorisée.

La zone UB est affectée par le risque inondations

La zone UB comprend 3 secteurs réglementaires :

- Chapitre II – 1 : secteur UBa
- Chapitre II – 2 : secteur UBb
- Chapitre II – 3 : secteur UBc

CHAPITRE II - 1 : SECTEUR UBa

Caractère du secteur :

Habitat collectif et commerces dont la densification n'est pas souhaitable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes nouvelles constructions sauf dans les cas cités à l'article UBa2.
- Tous les aménagements créant des saillies sauf en rez-de-chaussée.
- Les extensions en terrasse.

ARTICLE UBa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à autorisation
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

La reconstruction à l'identique des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition).

- En rez-de-chaussée uniquement, les avancées à usage commercial
- les équipements publics
- les changements de destination des bâtiments existants, n'entraînant pas de création de SHON.
- Les fermetures de loggias sans création de saillies.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

La transformation des emplacements de stationnement en garages sous les réserves édictées à l'article UBa 12.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir avec une chaussée de 5 m de large minimum.

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

Les voies de desserte doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussée, à l'exception des voies à vocation piétonnière.

ARTICLE UBa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

ARTICLE UBa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UBa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 2.80 mètres.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions seront soit contiguës soit espacées de 3m minimum.

ARTICLE UBa 9 - EMPRISE AU SOL

Identique à l'existant.

ARTICLE UBa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Reconstruction : la hauteur autorisée sera celle de l'immeuble existant auparavant.

ARTICLE UBa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles
- des voûtes minces ou des toitures terrasses pour les parties inaccessibles dans la limite de 25%.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel :

- des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flamme. Ceci n'excluant pas le mélange de ces trois types de traitement.

Tout équipement autre que l'habitation pourra avoir un type de toiture différent.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les

façades comporteront des baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.
Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ; elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux ou translucides.

ARTICLE UBa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² environ y compris les accès, à raison d'une place par logement.

Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages sauf dans le cadre d'une opération groupée présentée par la copropriété et aux conditions suivantes:

- Le nombre de garages créés ne dépasse pas 10 du nombre d'emplacements existants à la date de l'approbation du POS révisé.
- Opération autorisée une seule fois - Maintien du nombre initial d'emplacements à l'air libre.

ARTICLE UBa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Non réglementé. Pour les reconstructions, la SHON sera égale à la SHON précédemment autorisée.

CHAPITRE II - 2 - SECTEUR UBb

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone de la station touristique affectée à des constructions à usage d'habitation animée par des équipements commerciaux, hôteliers, de loisirs et de sport.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBb 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 de l'Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicule
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UBb 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - de commerce
 - de bureaux
 - de services
 - d'entrepôts commerciaux

- de stationnement
- les programmes à usage d'habitation
- les installations et travaux divers :
- aires de stationnement ouvertes au public
- les changements de destination des bâtiments existants
- les équipements publics.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone,
- les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone,
- la transformation des emplacements de stationnement en garages sous les réserves édictées à l'article UBd 12,
- les auvents non fermés à condition qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBb 3 - Accès et Voirie

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussées, à l'exception des voies piétonnières.

ARTICLE UBb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

ARTICLE UBb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UBb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions seront soit contiguës soit espacées de 3m minimum.

ARTICLE UBb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UBb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur hors tout de toute construction ne peut excéder 7.50 mètres.

ARTICLE UBb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles

- des voûtes minces ou des toitures terrasses pour les parties inaccessibles
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
 - des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces trois types de traitement.

Tout équipement, autre que l'habitation, pourra avoir un type de toiture différente.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades comporteront des baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ; elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux ou translucides.

ARTICLE UBb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² environ y compris les accès, à raison de 1 place par logement.

Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages sauf dans le cadre d'une opération groupée présentée par la copropriété et aux conditions suivantes :

- Le nombre de garages créés ne dépasse pas 10 du nombre d'emplacements existants à la date de l'approbation du POS révisé
- Opération autorisée une seule fois
- Maintien du nombre d'emplacements à l'air libre.

**ARTICLE UBb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOIS
CLASSES**

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S maximum est égal à 0.60

CHAPITRE II - 3 : SECTEUR UBc

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone de la station touristique affectée à des constructions à usage d'habitation animée par des équipements commerciaux, hôteliers, de loisirs et de sport.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBC 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 - l'Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
- les dépôts de véhicule
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UBc 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - de commerce
 - de bureaux
 - de services

- d'entrepôts commerciaux
 - de stationnement
 - les programmes à usage d'habitation
 - les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement ouvertes au public.
- 3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :**
- les installations classées liées à la vie de la zone,
 - les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone,
 - les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBc 3 - Accès et Voirie

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussée, à l'exception des voies piétonnières.

ARTICLE UBc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

ARTICLE UBc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UBc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit aune distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 2.80 m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions seront soit contiguës soit espacées de 3 m minimum.

ARTICLE UBc 9 - EMPRISE AU SOL

0,40 d'emprise maximum.

ARTICLE UBc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur hors tout de toute construction ne peut excéder 14 mètres.

ARTICLE UBc 11 -ASPECT EXTERIEUR

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles
- des voûtes minces ou des toitures terrasses pour les parties inaccessibles.
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel :
 - des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces trois types de traitement.

Tout équipement, autre que l'habitation, pourra avoir un type de toiture différente.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur. Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades comporteront des baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ; elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux ou translucides.

ARTICLE UBc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² environ y compris les accès, à raison de 1 place par logement.

Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UBc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Non

réglementé.

CHAPITRE II - 4 : SECTEUR UBd

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone de la station touristique affectée à des constructions à usage d'habitation animée par des équipements commerciaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBd 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 de l'Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicule
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UBd 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

4. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

5. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - de commerce
 - de bureaux
 - de services
 - d'entrepôts commerciaux

- de stationnement
- les programmes à usage d'habitation
- les installations et travaux divers :
- aires de stationnement ouvertes au public
- les changements de destination des bâtiments existants
- les équipements publics.

6. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone,
- les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone,
- la transformation des emplacements de stationnement en garages sous les réserves édictées à l'article UBd 12,
- les auvents non fermés à condition qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBd 3 - Accès et Voirie

3. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussées, à l'exception des voies piétonnières.

ARTICLE UBd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

ARTICLE UBd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UBd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions seront soit contiguës soit espacées de 3m minimum.

ARTICLE UBd 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UBd 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zone UBd1, La hauteur est de R+3 avec des émergences en R+5 maximum. L'emprise des émergences constituant de la SHON n'excèdera pas 15 % de l'emprise au sol de l'ensemble du projet.

En zone Ubd2, la hauteur hors tout de toute construction ne peut excéder 10 mètres (R+2).

ARTICLE UBd 11 - ASPECT EXTERIEUR

Couvertures :

La notion de boîtes doit être recherchée afin de rester dans l'esprit architectural voulu pour la zone.

Les toitures tuiles sont exclues.
La pente ne doit pas excéder 30%.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur. Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable. Des césures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Les couleurs vives sont autorisées.
Le bois, le béton, et les bacs aciers sont les matériaux à privilégier

ARTICLE UBd 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² environ y compris les accès, à raison de 1 place par logement.
Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UBd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOIS CLASSES

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot d'un seul tenant.
La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour cinq emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S maximum est égal à 0.80 en zone UBd1.
Le C.O.S maximum est égal à 1 en zone UBd2.

CHAPITRE III - ZONE UC

Les présentes dispositions particulières à la zone UC et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère général de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire à caractère aéré, formée de lotissements.

La zone UC est affectée en partie par le risque inondations.

La zone UC comprend 5 secteurs réglementaires :

- Chapitre III – 1 : secteur UCa
- Chapitre III – 2 : secteur UCb
- Chapitre III – 3 : secteur UCc
- Chapitre III – 4 : secteur UCd
- Chapitre III – 5 : secteur UCe
- Chapitre III – 6 : secteur UCf (logements sociaux)

CHAPITRE III - 1 : SECTEUR UCa

Caractère du secteur :

Le secteur UCa correspond : au lotissement HLM du Grazel. au lotissement du Clos de l'Estret et au quartier de la Fontaine.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
- les dépôts de véhicule
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UCa 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - d'entrepôts commerciaux
 - de bureaux
 - de services
 - de commerce

- artisanat
- de stationnement
- les programmes à usage d'habitation
- les installations et travaux divers :
- aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements - groupes d'habitations), l'implantation à l'alignement des voies internes de l'opération peut être autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UCa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3.00 m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UCa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a. A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).

Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

- b. A moins d'être contigus, les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé ($L = H/2$).
- c. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Emprise maxi 50 %, sauf pour les équipements hôteliers où l'emprise maxi pourra être de 100 %.

ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du soi existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

Pour les équipements hôteliers, la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les menuiseries extérieures seront ivoire léger ou blanc grisé.

Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carré dans l'ensemble.

Les toitures seront couvertes en tuile canal.

ARTICLE UCa 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement - groupes d'habitations), une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le lot plus 0.50 place de stationnement public par logement annexé à la voirie.

Pour les commerces, bureaux : la surface de stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre. Il faut une place par chambre pour l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UCa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres plantés doivent correspondre à 20 au moins de la surface de la parcelle constructible.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 0.50.

Le C.O.S. maximum est égal à 1 pour les équipements hôteliers.

CHAPITRE III - 2 : SECTEUR UCb

Caractère du secteur :

Il s'agit d'un secteur d'habitat individuel et d'équipements commerciaux ou de loisirs, dans la station touristique, au pied de la colline du Pech Maynaud et au bas du Pech des Moulins.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCb 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
- les dépôts de véhicule
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UCb 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - d'entrepôts commerciaux
 - de bureaux
 - de services

- de commerce
 - de stationnement
 - les programmes à usage d'habitation
 - les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement ouvertes au public.
- 3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :**
- les installations classées nécessaires à la vie de la zone
 - les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone
 - les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussée, à l'exception des voies piétonnières.

ARTICLE UCb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique les bâtiments peuvent être implantés soit en recul complet de 5.50 m, soit en recul partiel de 5.50 m permettant le stationnement d'un véhicule, le reste du bâtiment respectant un recul minimal de 3 mètres.

Ces clauses s'appliquent à tous les lots sauf aux lots affectés à des opérations de construction d'habitations HLM locatifs réalisées par des sociétés HLM.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UCb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UCb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UCb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder : 8.70 mètres à l'exception des équipements de loisirs.

Lorsque les constructions n'auront qu'un étage partiel, celui-ci devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UCb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect architectural sobre dans le contexte d'un ensemble méditerranéen voué principalement à un habitat résidentiel de vacances.

En règle générale, une unité de style couleur et volumétrie sera recherchée sur l'ensemble de la zone.

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses partielles revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles
- des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces deux types de traitement
- les couvertures à 4 pentes sont proscrites
- la pente des toitures sera de 25 à 33 orientée face aux voiries principales

Tout équipement autre que l'habitation pourra avoir un type de toiture différent.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades comporteront des baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ; elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux simple et droit ou translucide.

ARTICLE UCb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement (non couverte) par logement doit être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE UCb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot de préférence d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 0,45.

Il sera de 0.5 pour les logements sociaux et les maisons de retraites.

CHAPITRE 111-3 - SECTEUR UCc

Caractère du secteur :

Il s'agit d'un secteur d'habitat individuel, dans la station touristique, sur les collines du Pech des Moulins, divisé en deux sous-secteurs UCc1 et UCc2 à COS différents.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCc 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 – Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
- les dépôts de véhicule
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UCc 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - de bureaux
 - de services
 - de stationnement
- les programmes à usage d'habitation

- les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement ouvertes au public.
- 3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :**
- les installations classées nécessaires à la vie de la zone
 - les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone
 - les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 3 - Accès et Voirie

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir au minimum 3 mètres de chaussée à l'exception des voies à vocation piétonnière.

ARTICLE UCc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique les bâtiments peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en retrait en fonction du terrain naturel. Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UCc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur toute la largeur de la parcelle par des murs mitoyens. Toutefois un élément architectural (arcature) pourra faire la liaison entre la construction et la limite séparative.

Les piscines pourront être implantées à 1.00m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UCc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UCc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain naturel de façon à ne pas dépasser 7 m de hauteur. La hauteur étant mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb de chaque point de la construction (cheminées et superstructures exclues).

ARTICLE UCc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

En règle générale, une unité de style couleur et volumétrie sera recherchée sur l'ensemble de la zone.

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses partielles revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles.

- des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces deux types de traitement.

Les couvertures à 4 pentes sont proscrites.

La pente des toitures sera de 25 à 33 orientée face aux voiries principales.

Tout équipement autre que l'habitation pourra avoir un type de toiture différent.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades comporteront des baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ; elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux simple et droit ou translucide.

Clôtures :

Par des clôtures de type maçonnerie enduite ou grillages n'excédant pas 1.80 mètres de hauteur.

ARTICLE UCc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement - groupes d'habitations), une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le lot plus 0.50 place de stationnement public par logement annexé à la voirie.

Pour les commerces, bureaux : la surface de stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre. Il faut une place par chambre pour l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UCc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot de préférence d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 0.50 dans le sous-secteur UCc1 et à 0.30 dans le sous-secteur UCc2.

CHAPITRE III - 4 - SECTEUR UCd

Caractère du secteur :

Extension entre le village et la station, zone d'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCd 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
- les dépôts de véhicule
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières
- les constructions à usage de :
 - bureaux
 - services
 - commerces
 - artisanat

ARTICLE UCd 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier

- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement
- les programmes à usage d'habitation
- les installations et travaux divers :
- aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCd 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voiries :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UCd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois dans le cadre d'opérations d'aménagement (lotissements - groupes d'habitations), l'implantation à l'alignement des voies internes de l'opération peut être autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UCd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3.00 m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

- a. A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).

Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

- b. A moins d'être contigus, les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé ($L = H/2$).
- c. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UCd 9 - EMPRISE AU SOL

Emprise maxi 50 %.

ARTICLE UCd 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UCd 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les menuiseries extérieures seront ivoire léger ou blanc grisé.

Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carré dans l'ensemble.

Les toitures seront couvertes en tuile canal.

ARTICLE UCd 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.

Dans le cas d'opération d'aménagement (lotissement - groupes d'habitations), une place de stationnement par logement doit être aménagée sur le lot plus 0.50 place de stationnement public par logement annexé à la voirie.

Pour les commerces, bureaux : la surface de stationnement sera au moins égale à 60 de la surface hors oeuvre.

ARTICLE UCd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres plantés doivent correspondre à 20 au moins de la surface de la parcelle constructible.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 0.30

CHAPITRE III - 5 : SECTEUR UCe

Caractère du secteur :

Il s'agit du secteur du quai des quatre vents.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCe 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées à l'article UCe 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les installations et travaux divers
 - les dépôts de véhicule
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UCe 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous :

- ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci
- les constructions à usage :
 - d'entrepôts commerciaux
 - de bureaux
 - les habitations
 - les hôtels
 - de services
 - de commerces
 - **les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes**
 - d'artisanat

- les installations et travaux divers :
- aires de stationnement ouvertes au public
- les équipements publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCe 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UCe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UCe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3.00m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

- a. A moins d'être contigus, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).
Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).
- b. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UCe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UCe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur hors tout de toute construction ne peut excéder R+2.

ARTICLE UCe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carré dans l'ensemble.

Les toitures seront couvertes en tuile canal ou similaires.

Sauf pour les bâtiments supérieurs à une hauteur de R+1 où les toitures terrasses seront autorisées.

ARTICLE UCe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle.
Pour les commerces, bureaux : Sa surface de stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre.

ARTICLE UCe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 0.60

CHAPITRE III - 6 : SECTEUR UCf

Caractère du secteur :

Il s'agit d'un secteur d'habitat social situé à l'entrée de la station.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCf 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, agricole, artisanal ;
- les programmes à usage d'activité ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les installations classées ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes ;
- les installations et travaux divers : les dépôts de véhicule, les parcs d'attraction ouverts au public, les affouillements et exhaussements de sols ;
- les carrières.
- les constructions à usage hôtelier, d'entrepôts commerciaux, de bureaux, de services, de commerce,

ARTICLE UCf 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1) Rappels

1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration

1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2) Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation sociale, d'équipement public, de stationnement ;
- les installations et travaux divers : les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCf 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussée, à l'exception des voies piétonnières.

ARTICLE UCf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°) Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2°) Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE UCf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UCf 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UCf 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder : 9 mètres à l'exception des équipements de loisirs.

Lorsque les constructions n'auront qu'un étage partiel, celui-ci devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UCf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect architectural sobre dans le contexte d'un ensemble méditerranéen voué principalement à un habitat résidentiel de vacances.

En règle générale, une unité de style couleur et volumétrie sera recherchée sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE UCf 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement (non couverte) par logement doit être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE UCf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot de préférence d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 0.6.

CHAPITRE III - 7 - SECTEUR UCg

Caractère du secteur :

Le secteur UCg correspond : à un secteur périphérique du centre ancien.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UCg 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - agricole
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
 - les dépôts de véhicule
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UCg 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

3. Rappels

1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration

1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

4. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - d'entrepôts commerciaux
 - de bureaux
 - de services
 - de commerce
 - artisanat

- de stationnement
- les programmes à usage d'habitation
- les installations et travaux divers :
- aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCg 3 - ACCES ET VOIRIE

3. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée.

ARTICLE UCg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4. Assainissement :

c. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

d. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UCg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de trois mètres minimum par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UCg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3.00 m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UCg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTAUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a. A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).

Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

- b. A moins d'être contigus, les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus élevé ($L = H/2$).
- c. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UCg 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UCg 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du soi existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres (R+2 maximum).

ARTICLE UCg 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les menuiseries extérieures seront ivoire léger ou blanc grisé.
Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carré dans l'ensemble.
Les toitures seront couvertes en tuile canal.

ARTICLE UCg 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
Une place de stationnement ou un garage par logement doit être aménagée.
Pour les commerces, bureaux : la surface de stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre. Il faut une place par chambre pour l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UCg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres plantés doivent correspondre à 20 au moins de la surface de la parcelle constructible.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S. maximum est égal à 1.

CHAPITRE IV – ZONE UD

Les présentes dispositions particulières à la zone UD et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit du groupe de constructions appelé "Les chalets de GRUISSAN", situé à proximité de la plage et constitué :

- Pour partie de constructions en dur, habitations et commerces (secteur a).
- Pour partie de constructions en bois sur pilotis habitations et hôtels (secteur b).

La zone UD est affectée en partie par le risque inondations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout changement de destination des locaux d'habitation
- les constructions à usage :
 - d'artisanat
 - de bureaux
 - de services
 - industriel
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole
- les clôtures dans le secteur UDb
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées pour l'environnement
- le stationnement de caravanes isolées
- le stationnement permanent des poids-lourds
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers
- les piscines
- les dépôts de véhicules
- Les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2. Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :
 - Les constructions à usage
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtellerie
 - stationnement sous certaines conditions
 - les lotissements à usage d'habitation
 - les groupes d'habitations
 - les installations et travaux divers :
 - aires de stationnement ouvertes au public.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- En secteur UDb – les commerces et les équipements d'animation à condition de ne pas apporter de nuisance de voisinage (odeurs, bruit, dépôts, ...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - Accès et Voirie

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UDa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 2.00 m à l'exception d'escaliers à claire voie.

En secteur UDb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 2.00 m par rapport au périmètre du lot amodié, à l'exception d'escalier à claire voie.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UDa :

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 2,00 m sauf pour les constructions annexes.

En secteur UDb :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 2,00 m par rapport aux limites du lot. Toutefois les escaliers à claire-voie seront autorisés dans ces deux mètres sous réserve de maintenir un passage libre de 3 mètres minimum entre les constructions voisines.

En secteurs UDa et UDb :

De plus des saillies en porte-à-faux de 0,75 m sont autorisées le long des voies publiques si elles s'inscrivent dans l'emprise au sol des 40% admis à l'article 9.

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

Secteur Uda :

- a. A moins d'être contigus les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).
Lorsque les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).
- b. En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 m.
- c. Les annexes sont autorisées sur les limites séparatives sauf dans la marge de reculement sur alignement et sous réserve de ne pas excéder 4 m au faîtage et 3 m à l'égout de la toiture.

Secteur UDb :

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UDa :

Non réglementé.

Secteur UDb :

- a. L'emprise des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain concerné.
Au rez-de-chaussée, seul un garage pourra être bâti dans la hauteur des pilotis avec une surface de 20 m² maximum.
- b. L'emprise au sol des commerces admis en application de l'article UD1 ne peut excéder 40% de la superficie du lot pour le rez-de-chaussée.
- c. Sur les lots dont la superficie est supérieure à 400m² à la date d'approbation de la révision du PLU pourront être édifiés des équipements recevant du public dont l'emprise au sol maximum sera de 80% de la superficie du lot tout en respectant le retrait de 2 m par rapport aux limites du lot.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :

Secteur UDa : 7 m hors tout

Secteur UDb : 7 m hors tout

- la hauteur maximum du pilotis ne peut excéder 2.50 m.

- la hauteur maximum des équipements recevant du public ne peut excéder 8 m hors tout, et deux niveaux (R+1). La hauteur libre du pilotis ne peut excéder 2.60 m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Secteur UDa :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autre mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les constructions s'apparenteront à l'aspect chalet (revêtement extérieur en aspect « lattes », escaliers et balcon à claire-voie).

Secteur UDb :

Les constructions sont du type "chalet gruisanais" dans lesquelles le bois entre comme élément principal du point de vue de la structure comme de la décoration. Les constructions nouvelles doivent s'apparenter à l'ensemble des chalets existants.

Dalle d'assiette en béton : ne pourra excéder une hauteur de 0.20 m par rapport au point le plus haut de la voie publique donnant accès à l'immeuble et en regard de celui-ci.

Pilotis en bois ou en béton, leur section carrée ou rectangulaire ne pourra excéder 0.25x0.25 m.

Le rez-de-chaussée sera construit en retrait à minima de 0.20 m par rapport à l'étage de façon à laisser apparaître les pilotis et les corbeaux des poutres de soutènement de l'étage. Toutefois, la construction d'une façade du rez-de-chaussée à l'aplomb de celle de l'étage sera autorisée sur une face à la condition expresse que l'escalier d'accès y soit accolé. L'enduit extérieur en crépis de façade à grain fin n'est autorisé qu'en rez-de-chaussée.

Les sorties de garage devront impérativement se faire sur les façades donnant sur la voie publique.

Dalle de l'étage, sol du balcon et escalier d'accès à l'étage pourront être réalisés en dur. Cependant les rambardes d'escaliers, les garde-corps des terrasses doivent être à claire-voie.

Décoration : les jardinières n'excédant pas 0.30 m de hauteur sont admises sur la zone constructible à condition de ne pas former une clôture.

Plantations d'arbres et de touffes : toute plantation est interdite dans le sol des parcelles.

Identification des constructions : toutes les constructions doivent être identifiées sur la façade principale, par le numéro attribué par la Commune.

Boîte aux lettres : doivent être, obligatoirement, mises en place au rez-de-chaussée sur un pilotis ou une façade côté voie publique.

Les vérandas sont interdites.

Les toitures seront, à 1 ou 2 pentes maximum, de matériau fibro-ciment ondulé gris.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur UDa :

Une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la parcelle. Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

En secteur UDb :

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

UDa et UDb : non réglementé.

CHAPITRE V – ZONE UE

Les présentes dispositions particulières à la zone UE et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée aux bâtiments et installations à usage d'activités et de service.

Elle comprend:

- le secteur UE : le secteur de la Cave Coopérative Vinicole
- le secteur UEa des chalets de la plage.

Chacun de ces secteurs de la zone UE est affecté par le risque inondations.

CHAPITRE I - 1 : SECTEUR UE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment les habitations.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2. Ne sont admis que :

- les constructions et installations de la Cave Coopérative Vinicole dans le respect de la réglementation des installations classées pour l'environnement
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les programmes et constructions à usage artisanal, en secteur UEa

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir au minimum 3 mètres de chaussée à l'exception des voies à vocation piétonnière.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 2.80 m.

Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est autorisée.

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

Pour les constructions limitées à un niveau sur rez-de-chaussée : non réglementé.

Pour les constructions plus élevées : la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Dans le secteur UEa : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m maximum.

Dans le secteur de la Cave Coopérative Viticole : non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Dans le secteur UEa :

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles
- des voûtes minces ou des toitures terrasse pour les parties inaccessibles
- des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces trois types de traitement.

Tout équipement autre que l'habitation pourra avoir un type de toiture différent.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses ; construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades comporteront de; baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux simples et droits ou translucides.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE I - 1 : SECTEUR UEa

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UEa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation de toute nature.

Les campings, les caravanings.

Les terrains de stationnement de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Les activités classées sauf celles mentionnées à l'article UEa 2.

Les constructions à usage uniquement commercial.

ARTICLE UEa 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après : Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôts commerciaux. A l'intérieur de ces constructions, les surfaces de vente de produits liés à l'activité artisanale sont autorisées.

2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous condition :

Les activités classées de menuiserie sous réserve de prendre des dispositions de protection contre l'incendie.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEa 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

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. Ils seront couplés entre deux lots. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux et la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2 – VOIRIE

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE UEa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées :

Aucun rejet d'eau industrielle ou résultant des activités autorisées autres que les « eaux usées ménagères » ne peut être effectué au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et le système pluvial est interdite.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales, existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers le système incorporé à la voirie à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

ARTICLE UEa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du lot sur les voies et espaces publics.

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

Pour les parcelles d'une largeur égale ou inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec une distance d'au moins 5 mètres. Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 12 mètres, l'implantation en limite séparative est limitée à un côté.

Dans le cas des constructions d'activités des menuiseries, des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

ARTICLE UEa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UEa 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE UEa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue hors-tout des constructions est limitée à 6,00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UEa 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions s'apparenteront, obligatoirement, en ce qui concerne la nature des matériaux utilisés à l'ensemble des chalets existants du lotissement voisin constitué d'habitations de type « chalets gruisanais ».

Dans ce sens, sont imposés :

- les tôles de ciment ondulées, ton gris (naturel) pour les couvertures,
- le béton, ou les matériaux adéquats, pourront être autorisés, à condition que le bois se retrouve comme élément de décoration,

- le bois pour les menuiseries et les gardes corps ; l'alu peut être autorisé, à condition que l'élément bois se retrouve sur les façades,
- la couverture de la toiture comportera deux pentes variant entre 25 % et 30 %.
- les façades seront habillées de lattes de bois ou PVC à partir d'une hauteur de 2,50m. Pourront en être dispensées les façades en limite séparative.

CLOTURES

Les clôtures en limites de lots sont obligatoires qu'il s'agisse des limites avec la voie ou les espaces publics plantés ou des limites entre lots. Elles seront constituées par des palissades en bois (lames horizontales de pin traité de classe 4) poteaux en bois traité, assise en béton hauteur 0,21 m, la hauteur ne devant pas excéder 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un mur bahut de 0,60m surmonté d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80m.

ARTICLE UEa 12 – STATIONNEMENT

Une place de stationnement sera aménagée sur chaque lot, d'accès facile à partir de la voie publique.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour les manœuvres d'accès des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Le long de la voie de desserte de la zone, le stationnement longitudinal est toléré.

ARTICLE UEa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres seront traitées en espace planté sur 10% de leur emprise minimum.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEa 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Le COS applicable à cette zone est limité par l'enveloppe constructible résultant des articles 9 et 10 (hauteur et emprise au sol).

CHAPITRE VI - ZONE UF

Les présentes dispositions particulières à la zone UF et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée aux campings et parcs résidentiels de loisirs dont une partie est située dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage (0.80 NGF) en sens de l'article L 146-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisation du sol non visées dans l'article 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration

1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2. Ne sont admises à l'extérieur de la bande des 100 m que :

- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- les installations et travaux divers :
 - parcs d'attraction ouverts au public
 - aires de stationnement ouvertes au public.

3. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises à l'extérieur de la bande des 100 m que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les constructions à usage d'habitation (gardiennage), de commerces (restauration comprise), hôtellerie, de bureaux, de stationnement et de services nécessités par l'activité de la zone
- les installations classées liées à la vie de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Rappels :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir au minimum 3 mètres de chaussée à l'exception des voies à vocation piétonnière.

Interdiction d'accès et de circulation sur les quais, sauf Services publics.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des avenues de la Felouque et de la Jonque.

Les commerces pourront être implantés en limite de lots.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance des limites séparatives extérieures de chaque lot au moins égale à 5 mètres.

Les commerces pourront être implanté en limite de lots.

A l'intérieur du lot :

Non réglementé.

Les piscines pourront être implantées à 1,00 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 5 mètres au faitage.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent des terrasses partiellement revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles.

- des voûtes minces ou des toitures terrasse pour les parties inaccessibles des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces trois types de traitement.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades porteront des baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ; elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux simples et droits ou translucides.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement.

Dans le cas de commerce; une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres seront plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE VII - ZONE UG

Les présentes dispositions particulières à la zone UG et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'activités (sports, loisirs, hôtelier, para-hôtelier, artisanat, accueil au public).

Elle comprend 4 secteurs géographiques :

- un secteur à l'entrée de la station touristique
- un secteur au Port Barberousse
- un secteur UG Salins
- un secteur classé en UG1 en arrière des Ayguades

Le secteur UG du Port de Barberousse est affecté en partie par les zones inondables définies dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) appliqué par anticipation (voir délimitation et règlement spécifique en annexe I du présent règlement d'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment les habitations, hébergements non liés à l'activité de la zone.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2. Ne sont admis que :

- les constructions à usage d'équipement collectif
- les programmes à usage artisanal, sauf en UG1
- les équipements de sports et de loisirs
- les constructions à usage hôtelier et para-hôtelier
- les campings
- toutes constructions et installations nécessaires et liées à l'activité de la zone
- les logements de fonction et de gardiennage nécessaires et liés à l'activité de la zone sans dépasser 100 m² de SHON
- les hébergements nécessaires et liés aux activités sportives et de loisirs sauf en UG1
- les constructions à usage de commerce sauf en UG1

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir au minimum 3 mètres de chaussée à l'exception des voies à vocation piétonnière.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf pour le secteur UG Salins.

b. Eaux pluviales :

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

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments peuvent être implantés soit à l'alignement soit en retrait.

Un retrait de 100 mètres est exigé par rapport à la station d'épuration pour l'implantation des constructions ou installations autorisées.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 2.80 m.

Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Pour les constructions limitées à un niveau sur rez-de-chaussée : non réglementé.

Pour les constructions plus élevées : la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toit pour les habitations liées à l'activité de la zone.

Non réglementé pour les autres occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Couvertures :

L'unité de forme, de couleur et de matière doit être recherchée pour les éléments de couverture qui comportent :

- des terrasses revêtues de carreaux de terre cuite pour les parties accessibles
- des voûtes minces ou des toitures terrasse pour les parties inaccessibles
- des couvertures en tuile canal ou mécanique d'aspect et d'échelle semblable à la tuile canal traditionnelle, de ton ocre flammé. Ceci n'excluant pas le mélange de ces trois types de traitement.

Tout équipement autre que l'habitation pourra avoir un type de toiture différent.

Volumétrie :

La volumétrie recherchée doit résulter d'un fractionnement harmonieux des masses ; construites, édifiées avec des ruptures d'alignement et de hauteur.

Dans ce sens, les immeubles seront assemblés par groupes d'unité modulée de hauteur variable.

Des ruptures d'alignement seront créées en fonction des trames adoptées pour conduire à une juxtaposition de volumes construits adaptés en échelle et en esprit au site environnant.

Façades :

Une unité de percement et de modénature doit être recherchée sur les périphéries intérieures et extérieures d'un groupement d'habitation. Les façades comporteront de; baies de proportion verticale ou sensiblement carrée au droit des pièces de séjour.

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur elles seront de ton blanc ou brun foncé ; les garde-corps doivent être pleins ou à barreaux simples et droits ou translucides.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement par logement.

Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot de préférence d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour deux emplacements de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - ZONE UP

Les présentes dispositions particulières à la zone UP et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

La zone correspond au Port de Gruissan suivant la délimitation de la concession portuaire objet de l'Arrêté Préfectoral du 30 décembre 1983, y compris le secteur des Mas de pêche de l'Ayrolle.

La zone UP est affectée par les zones inondables définies dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) appliqué par anticipation (voir délimitation et règlement spécifique en annexe I du présent règlement d'urbanisme).

ARTICLES UP 1 À UP 14

Dans la zone UP, seul s'applique le Cahier des Charges de concession (joint en annexe II du présent règlement d'urbanisme) permettant au concessionnaire d'assurer la création, l'entretien et l'exploitation des ouvrages et installations nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'ouvrage public, ainsi que la mise en place de tous les équipements et installations de caractère touristiques et commercial en rapport avec l'utilisation du port à usage des plaisanciers.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

Les présentes dispositions particulières à la zone UZA et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dont l'urbanisation a été conçue dans le cadre de la ZAC de Mateille. Elle est destinée à la construction de bâtiments à usage d'habitat collectif ou individuel, d'hébergement hôtelier et de commerces de proximité. Elle est divisée en quatre secteurs portant les références UZAa à UZAd, le secteur UZAd faisant l'objet d'un règlement particulier contenu dans le chapitre X.

La zone UZA est affectée en partie par le risque inondations.

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

ARTICLE UZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées soumises à autorisation ainsi que les installations classées soumises à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur à usage principal d'habitation.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations de camping ou de caravanning, les constructions provisoires sauf pendant la durée des chantiers.

Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils ne soient pas liés à une construction soumise à permis de construire ou qu'ils ne soient pas réalisés par les travaux d'aménagement de la ZAC.

Toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit.

D'une façon générale, toute occupation ou utilisation du sol qui puisse par les odeurs ou le bruit notamment, causer une gêne dans un secteur destiné principalement à l'habitat.

ARTICLE UZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes constructions à usage : - de logements collectifs ou individuels.
- D'équipements publics et collectifs
- des commerces de proximité

Afin de garantir la qualité architecturale de l'ensemble de la zone : volume de bâtiments, choix des matériaux, couleurs, clôtures, plantations, etc... les projets doivent être soumis à l'examen de l'Architecte Coordonnateur, préalablement au dépôt du permis de construire dont l'instruction ne peut être faite sans son accord préalable.

Nonobstant les dispositions du premier alinéa du présent article, des constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerces peuvent être

autorisées plus particulièrement en front de plage et le long du canal qui relie l'étang de Mateille à l'avant-port.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies publiques inscrites au document graphique, sous réserve des indications qui y sont portées, peuvent servir de voie de desserte directe pour les constructions riveraines.

Les accès aux secteurs sont réglementés pour tous véhicules suivant les indications figurant au document graphique.

A l'intérieur de chaque secteur, la voirie de desserte doit être traitée sous forme d'espace banalisé de proximité dont le caractère piétonnier dominant doit clairement apparaître. Cet espace doit permettre l'accès des voitures riveraines, des services urbains et de sécurité sans pour cela être aménagé d'aspect, comme une voie de circulation.

Notamment, son branchement sur les voies structurantes du document graphique doit se faire sans interruption ni retour de la bordure de trottoir et assurer la continuité de l'espace piétonnier d'accompagnement de la voirie.

Les commerces doivent obligatoirement être accessibles à l'arrière par les véhicules de livraison, tout accès en façade sur le domaine public étant rigoureusement interdit.

L'ensemble des accès et cheminements doit respecter la réglementation en vigueur relative à la circulation des handicapés physiques.

ARTICLE UZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est fait obligation à tout acquéreur ou constructeur de raccorder son ou ses bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique et de téléphone, etc... par des canalisations souterraines.

ARTICLE UZA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Chaque secteur constitue un ensemble homogène qui peut être découpé en fonction des programmes de commercialisation.

ARTICLE UZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

6.1 - Sauf indication contraire du document graphique, l'implantation des constructions en limite des espaces collectifs est autorisée.

6.2 - Le document graphique fait apparaître une servitude d'implantation des constructions le long de la plage et de part et d'autre du canal qui relie l'étang de Mateille à l'avant port.

Cette servitude impose :

6.21 – Les secteurs UZAa, UZAb et UZAc où elle impose :

- a. l'implantation en limite des clôtures définie à l'article UZA1 1 ci-après ;
- b. l'implantation des façades en recul de la limite, recul minimal de 3,00 mètres et maximal de 10,00 mètres, à l'exception des façades de rez-de-chaussée lorsque ceux-ci sont à usage commercial pour lesquelles l'implantation en limite est admise ;
- c. un linéaire bâti continu limité aux 2/3 de la longueur de la limite sans pour autant que chaque ensemble de constructions contiguës ne puisse excéder 50,00 mètres avec une tolérance de 10 %, ce, en vue d'interdire un bâti continu en front de plage pour préserver des échappées visuelles vers l'avant port aux constructions édifiées en seconde ligne.

ARTICLE UZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.
Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, il est fait application de l'article R 111-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND

Lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, la distance comprise entre ces deux constructions doit être au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur respective sans être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UZA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise autorisée est de 30 % de la surface du terrain sur lequel les constructions sont édifiées, pour les constructions en rez-de-chaussée ou en R + 1.

Pour les constructions en R + 2 ou en R + 3, l'emprise est de 20 %.

ARTICLE UZA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à quatre niveaux (R + 3).

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport à la cote la plus élevée en limite de l'espace collectif le plus proche de la construction est fixée à 13,00 mètres.

Nonobstant les dispositions ci-dessus énoncées, la hauteur des constructions implantées suivant les règles définies en 6.21 ci-avant, est limitée à R+1 et ce sur une profondeur de 20,00 mètres avec une tolérance de 10% par rapport à la limite du sous-secteur en front de plage.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions à usage d'hébergement hôtelier pour lesquelles la hauteur maximale R+3 est admise, sous réserve que le linéaire bâti continu en front de plage n'excède pas 40 mètres.

ARTICLE UZA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La façade dite principale des constructions doit obligatoirement s'ouvrir sur l'avant-port pour les bâtiments édifiés à l'intérieur des sous-secteurs UZAa, UZAb, UZAc.

Nonobstant les dispositions du deuxième alinéa ci-dessus, des dispositions particulières sont autorisées pour les bâtiments implantés sur les îlots ouverts de deux ou trois cotés sur les espaces collectifs.

Une saillie, à partir du premier étage, est autorisée dans la limite de 1,50 mètre par rapport au rez-de-chaussée, que la construction soit édifiée à l'alignement ou non.

Les coffrets techniques ne doivent en aucune manière déborder des constructions, leur encastrement dans les murs de façade ou de clôture est obligatoire.

Les matériaux de construction destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings, etc... ne peuvent en aucun cas rester apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc...

Les couvertures des bâtiments seront exécutées en voûtains ou en tuiles.

Toutefois les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion ne dépassant pas 25 % de la surface totale couverte.

Qu'elles soient accessibles ou non, les matériaux de revêtement ou de protection d'étanchéité doivent être de couleur terre cuite.

Les clôtures en limite des espaces collectifs sont constituées de murs pleins de 1,60 mètre de haut par rapport à l'espace collectif, sans couronnement.

Toutefois le long des voies de circulations automobiles ainsi que le long des espaces collectifs dirigés vers la plage les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive de **1,60** mètre de hauteur minimale. Cette haie vive peut être doublée d'une clôture grillagée d'une hauteur totale de **1,60** mètre y compris un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre minimale.

En limite séparative de fonds privés, les clôtures doivent avoir la même hauteur qu'en limite des espaces collectifs sur lesquelles elles aboutissent et/ou prennent naissance, elles sont constituées soit d'un mur de 1,60 mètre de hauteur, soit d'un mur bahut de 0,40 mètre surmonté d'un grillage défini dans le cahier de recommandations architecturales et doublées dans ce dernier cas d'une haie vive.

Les portails et portillons sont constitués de lames de bois verticales peintes aux couleurs choisies en accord avec l'Architecte Coordonnateur comme ci-dessus indiqué, et dont la hauteur doit régner avec celle de la clôture dans laquelle ils sont installés.

L'éclairage public encastré dans les murs de clôture est autorisé.

Les teintes des façades, des couvertures, des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc... d'une façon générale de tous les éléments extérieurs des

bâtiments sont obligatoirement choisies en accord avec l'Architecte Coordonnateur dans la palette de teintes définie dans le Cahier de Recommandations Architecturales joint au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

ARTICLE UZA 12 - STATIONNEMENT

La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 mètres carrés circulations comprises.

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement qu'il y ait garage ou non et une place par chambre pour l'hébergement hôtelier.

Les aires de stationnement doivent être obligatoirement implantées, lorsqu'elles existent, dans les zones à plantation obligatoire situées en limite des espaces collectifs. Ces zones peuvent recevoir des garages sous réserve du maintien du nombre d'emplacements de parking imposé.

ARTICLE UZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres de haute tige doivent avoir une force minimale 14/16 s'il s'agit de feuillus ou une hauteur minimale de 2 mètres s'il s'agit de conifères.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement.

Les zones à plantation obligatoire figurant au document graphique doivent recevoir un arbre de haute tige tous les 25 mètres carrés.

Ces plantations doivent être réalisées en continuité avec celles des espaces collectifs et conformément aux dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales.

La surface plantée, aires de stationnement non comprises, ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale privative.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S maximum est égal pour :

le secteur UZAa : 0,46

le secteur UZAb : 0,60

le secteur UZAc : 0,45

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZAd

Caractère du secteur :

Il s'agit d'un secteur destiné à la construction de bâtiments à usage d'habitat individuel et collectif.

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

ARTICLE UZAd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations non visées à l'article UZAd 2.

ARTICLE UZAd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Toute construction à usage :
- de logement individuel

ARTICLE UZAd-3 ACCES ET VOIRIE :

A l'intérieur de chaque sous-secteur, la voirie de desserte doit être traitée sous forme d'espace banalisé de proximité dont le caractère piétonnier dominant doit clairement apparaître. Cet espace doit permettre l'accès des voitures riveraines, des services urbains et de sécurité sans pour cela être aménagé d'aspect, comme une voie de circulation.

Notamment son branchement sur les voies structurantes du document graphique doit se faire sans interruption ni retour de la bordure de trottoir et assurer la continuité de l'espace piétonnier d'accompagnement de la voirie.

L'ensemble des accès et cheminements doit respecter la réglementation en vigueur relative à la circulation des handicapés physiques.

L'accès des parcelles aux cheminements piétons est autorisé.

ARTICLE UZAd 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Il est fait obligation à tout acquéreur ou constructeur de raccorder son ou ses bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations souterraines.

ARTICLE UZAd CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet

ARTICLE UZAd 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

L'implantation des constructions en limite d'espaces collectifs est autorisée.

Les garages seront en retrait de l'entrée du lot de 5 m minimum.

ARTICLE UZAd 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement à tout point de ce bâtiment, au point de la limite parallèle le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 mètres.

La distance d'implantation en tout point d'une piscine doit être au moins égale à 1 mètre au point de la limite la plus proche.

ARTICLE UZAd 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND :

Sans objet

ARTICLE UZAd 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain sur lequel elles sont édifiées.

ARTICLE UZAd 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est limitée à trois niveaux (R+1)

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport à la cote la plus élevée en limite de l'espace le plus proche de la construction est fixée à 7 mètres.

ARTICLE UZAd 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

D'une façon générale, par le traitement et la modénature des façades, les matériaux de construction et de couverture, les bâtiments doivent être traités dans le même esprit que ceux déjà réalisés à proximité du secteur.

Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

Pour les bâtiments à trois niveaux et sauf contrainte technique incontournable, une loggia de 4 mètres carrés minimale est imposée par logement.

Les coffrets techniques ne doivent en aucune manière déborder des constructions, leur encastrement dans les murs de façade ou de clôture est obligatoire.

Les matériaux de construction destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings, etc. ne peuvent en aucun cas rester apparents.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc.

Les couvertures

Les couvertures des bâtiments doivent être exécutées en tuile Canal de teinte claire ou flammées dont la pente avoisinera 30 %.

Les tuiles vernissées et de couleur sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles sont admises partiellement.

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et participer à la valorisation du bâti le long des espaces publics.

La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres sur les voies et emprises publiques. Entre les lots une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée.

Les clôtures et portails devront être composés selon les principes indiqués en annexe.

Les clôtures doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction proprement dite et figurer dans la demande de permis de construire.

Les teintes

Les teintes des façades, des couvertures, des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc. d'une façon générale de tous les éléments extérieurs des bâtiments sont obligatoirement choisies en accord avec l'Architecte coordonnateur.

Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que terrasse, pergola, barbecue, etc... ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans les articles ci-dessus et figurer sur les plans et élévations joints à la demande de permis de construire.

ARTICLE UZAd 12 STATIONNEMENT :

Il est exigé 2 places de stationnements par logement qu'il y ait garage ou non.

ARTICLE UZAd 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les plantations d'arbres à haute tige doivent avoir une force minimale 14/16 s'il s'agit de feuillus ou d'une hauteur minimale de 2 mètres s'il s'agit de conifères.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement.

Les zones à plantation obligatoire figurant au document graphique doivent recevoir un arbre de haute tige par place de stationnement.

Ces plantations doivent être réalisées en continuité avec celles des espaces collectifs et conformément aux dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales.

La surface plantée, aires de stationnement non comprises, ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale privative.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZAd 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du secteur est fixée à 18 000 m², la constructibilité de chaque lot ayant été fixée dans l'acte de cession conformément à l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme.

Un transfert de 5% maximum peut être réalisé entre les secteurs UZAd et UZE_p, la SHON globale après transfert ne pouvant excéder 20 000 m².

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB

Les présentes dispositions particulières à la zone UZB et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à la construction de bâtiments à usage :

- d'habitat individuel
- commerce de proximité
- équipements publics

Elle est divisée en trois secteurs portant les références UZBa à UZBc.

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

ARTICLE UZB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées soumises à autorisation ainsi que les installations classées soumises à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur à usage principal d'habitation.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations de camping ou de caravanning, les constructions provisoires sauf pendant la durée des chantiers.

Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils ne soient pas liés à une construction soumise à permis de construire ou qu'ils ne soient pas réalisés par les travaux d'aménagement de la ZAC.

Toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit.

D'une façon générale, toute occupation ou utilisation du sol qui puisse par les odeurs ou le bruit notamment, causer une gêne dans un secteur destiné à l'habitat.

ARTICLE UZB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes constructions à usage de logements individuels.

Afin de garantir la qualité architecturale de l'ensemble de la zone : volume de bâtiments, choix des matériaux, couleurs, clôtures, plantations, etc.... les projets doivent être soumis à l'examen de l'Architecte Coordonnateur, préalablement au dépôt du permis de construire dont l'instruction ne peut être faite sans son avis préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies publiques inscrites au document graphique, sous réserve des indications qui y sont portées, peuvent servir de voie de desserte directe pour les constructions riveraines.

Les accès aux secteurs sont réglementés pour tous véhicules suivant les indications figurant au document graphique.

A l'intérieur de chaque secteur, la voirie de desserte doit être traitée sous forme d'espace banalisé de proximité dont le caractère piétonnier dominant doit clairement apparaître. Cet espace doit permettre l'accès des voitures riveraines, des services urbains et de sécurité sans pour cela être aménagé d'aspect, comme une voie de circulation.

Notamment, son branchement sur les voies structurantes du document graphique doit se faire sans interruption ni retour de la bordure de trottoir et assurer la continuité de l'espace piétonnier d'accompagnement de la voirie.

L'ensemble des accès et cheminements doit respecter la réglementation en vigueur relative à la circulation des handicapés physiques.

ARTICLE UZB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est fait obligation à tout acquéreur ou constructeur de raccorder son ou ses bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations souterraines.

ARTICLE UZB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Chaque secteur constitue un ensemble homogène qui peut être découpé en fonction des programmes de commercialisation.

ARTICLE UZB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Sauf indications contraires du document graphique, l'implantation des constructions en limite d'espaces collectifs est autorisée.

ARTICLE UZB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, il est fait application de l'article R111- 19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND

Lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, la distance comprise entre ces deux constructions doit être au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur respective sans être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UZB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain sur lequel elles sont édifiées.

ARTICLE UZB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R + 1).
La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport à la cote la plus élevée en limite de l'espace collectif le plus proche de la construction est fixée à 7,00 mètres.

ARTICLE UZB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les **façades** des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.
Une saillie du second niveau est autorisée dans la limite de 1,50 mètres par rapport au rez-de-chaussée.
Les coffrets techniques ne doivent en aucune manière déborder des constructions, leur encastrement dans les murs de façade ou de clôture est obligatoire.

Les matériaux de construction destinés à être enduits tels que briques creuses, parpaings, etc... ne peuvent en aucun cas rester apparents.
Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc...
Les couvertures des bâtiments seront exécutées en voûtains ou en tuiles.
Toutefois les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion ne dépassant pas 25 % de la surface totale couverte.
Qu'elles soient accessibles ou non, les matériaux de revêtement ou de protection d'étanchéité doivent être de couleur rouge terre cuite.

Les clôtures en limite des espaces collectifs sont obligatoirement constituées de murs pleins de 1,60 mètre de haut par rapport à l'espace collectif.
Toutefois le long des voies de circulations automobiles ainsi que le long des espaces collectifs dirigés vers la plage les clôtures peuvent être constituées d'une haie vive de 1,60 mètre de hauteur minimale. Cette haie vive peut être doublée d'une clôture grillagée d'une hauteur totale de 1,60 mètre y compris d'un mur bahut d'une hauteur de 0,40 mètre minimale.
En limite séparative de fonds privés, les clôtures doivent avoir la même hauteur qu'en limite des espaces collectifs sur lesquelles elles aboutissent et/ou prennent naissance, elles sont constituées soit d'un mur plein de 1,60 mètre de hauteur, soit d'un mur bahut de 0,40 mètre surmonté d'un grillage défini dans le Cahier des Recommandations Architecturales et doublées dans ce dernier cas d'une haie vive.

Les portails et portillons sont constitués de lames de bois verticales peintes aux couleurs choisies en accord avec l'Architecte Coordonnateur comme ci-dessous indiqué, et dont la hauteur doit régner avec celle de la clôture dans lequel ils sont installés.

L'éclairage public encastré dans les murs de clôture est autorisé.

Les teintes des façades, des couvertures, des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc... d'une façon générale de tous les éléments extérieurs des bâtiments sont obligatoirement choisies en accord avec l'Architecte Coordonnateur dans la palette de teintes définie dans le Cahier de Recommandations Architecturales joint au Cahier des Charges de Cession de Terrain.

ARTICLE UZB 12 - STATIONNEMENT

La superficie minimale à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 mètres carrés circulations comprises.

Il est exigé une place de stationnement par logement qu'il y ait garage ou non. Les aires de stationnement doivent être obligatoirement implantées, lorsqu'elles existent, dans les zones à plantation obligatoire situées le long des voies de circulation.

Ces zones peuvent recevoir des garages sous réserve du maintien du nombre d'emplacements de parking imposé.

ARTICLE UZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres de haute tige doivent avoir une force minimale 14/16 s'il s'agit de feuillus ou d'une hauteur minimale de 2 mètres s'il s'agit de conifères.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement.

Les zones à plantation obligatoire figurant au document graphique doivent recevoir un arbre de haute tige tous les 25 mètres carrés.

Ces plantations doivent être réalisées en continuité avec celles des espaces collectifs et conformément aux dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales.

La surface plantée, aires de stationnement non comprises, ne peut être inférieure à 10 % de la surface totale privative.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S maximum est égal pour :

le secteur UZBa : 0,35

le secteur UZBb : 0,40

le secteur UZBc : 0,50. Sauf pour les logements sociaux où un cos de 0,75 est autorisé.

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC

Les présentes dispositions particulières à la zone UZC et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur destiné à la construction de bâtiments à usage d'activités et de services.

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

ARTICLE UZC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées soumises à autorisation ainsi que les installations classées soumises à déclaration susceptibles d'apporter des nuisances dans un secteur proche de secteur d'habitat sauf celles correspondant à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations de camping ou de caravanning, les constructions provisoires sauf pendant la durée des chantiers.

Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils ne soient pas liés à une construction soumise à permis de construire ou qu'ils ne soient pas réalisés par les travaux d'aménagement de la ZAC.

Toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit.

D'une façon générale, toute occupation ou utilisation du sol qui puisse par les odeurs ou le bruit notamment, causer une gêne aux secteurs environnants.

Toute création de logement.

ARTICLE UZC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes constructions à usage d'activités et de services.

Afin de garantir la qualité architecturale de l'ensemble de la zone, volume de bâtiments, choix des matériaux, couleurs, clôtures, plantations etc... les projets doivent être soumis à l'examen de l'Architecte coordonnateur, préalablement au dépôt du permis de construire dont l'instruction ne peut être faite sans son visa.

Nonobstant les dispositions du premier alinéa du présent article des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès à la zone sont réglementés pour tous véhicules suivant les indications figurant au document graphique.

La voirie intérieure, destinée à la desserte des parcelles privatives, doit avoir une emprise au moins égale à 12,00 m.

ARTICLE UZC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est fait obligation à tout acquéreur ou constructeur de raccorder son ou ses bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations souterraines.

ARTICLE UZC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Chaque secteur constitue un ensemble homogène qui peut être découpé en fonction des programmes de commercialisation.

ARTICLE UZC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Aucune construction n'est admise en limite des voies et espaces collectifs. Toute construction doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et espaces collectifs.

ARTICLE UZC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, il est fait application de l'article R 111-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND

Lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, la distance comprise entre ces deux constructions doit être au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur respective sans être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UZC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain sur lequel elles sont édifiées.

ARTICLE UZC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit par rapport à la cote la plus élevée en limite de l'espace collectif le plus proche de la construction est fixée à 12,00 mètres.

Des dérogations peuvent être accordées en vertu des dispositions de l'article 4 du titre 1 pour des équipements particuliers pour lesquels les dispositions de l'alinéa ci-dessus s'avèreraient en contradiction avec les contraintes techniques de ces équipements.

ARTICLE UZC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc...

Toutes les **façades** d'une même construction doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène.

Sont interdits les murs non enduits ou brut de décoffrage sauf si ceux-ci ont fait l'objet d'une recherche particulière pour être traités comme tel.

Les **toitures** ne doivent pas avoir une pente supérieure à 30 % et doivent être identiques pour toutes les constructions édifiées sur une même parcelle privative.

Tous les types de couverture sont autorisés à condition, qu'à l'exception des couvertures en tuiles, elles soient masquées par un relevé d'acrotère dont la partie supérieure soit au moins à la même cote que le faîtage de la toiture.

Les **clôtures** et enseignes publicitaires sur voie publique de desserte doivent être conformes aux dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales. Tout autre type de clôture est interdit.

La marge de recul de **5,00** mètres peut être laissée libre de toute clôture sur la voie publique, elle doit être alors traitée soit en espace planté, soit en aire de stationnement visiteurs ombragée.

Les clôtures en limites séparatives et espaces collectifs autres que la voie publique de desserte doivent être constituées d'un mur bahut de 0,25 mètre de hauteur surmonté d'un grillage de 1,50 mètre et doublées à l'intérieur de la parcelle privative d'une haie vive d'une hauteur au moins égale à 1,75 mètre.

ARTICLE UZC 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

ARTICLE UZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres de haute tige doivent avoir une force minimale 14/16 s'il s'agit de feuillus ou une hauteur minimale de 2 mètres s'il s'agit de conifères.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement traitées en espace planté. En tout état de cause, 10 % au moins de la surface de la parcelle privative doit être plantée.

La marge de recul de 5,00 mètres le long de la voie publique de desserte doit notamment avoir un traitement de qualité et les aires de stationnement pour véhicules légers, plantées à raison d'un plan de haute tige, au minimum pour deux places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du secteur est fixée à 10000 m².

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZE

Les présentes dispositions particulières à la zone UZE et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à la construction de bâtiments à usage de sports, de loisirs et de commerces.

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

ARTICLE UZE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées soumises à autorisation ainsi que les installations classées.

L'ouverture de toute carrière.

Les installations de camping ou de caravaning, les constructions provisoires sauf pendant la durée des chantiers.

Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils ne soient pas liés à une construction soumise à permis de construire ou qu'ils ne soient pas réalisés par les travaux d'aménagement de la ZAC.

Toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit.

ARTICLE UZE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes constructions liées à la pratique du sport et des loisirs.

Toutes constructions à usage d'activités, de services et de commerces.

Afin de garantir la qualité architecturale de l'ensemble de la zone, volume de bâtiments, choix des matériaux, couleurs, clôtures, plantations etc... les projets doivent être soumis à l'examen de l'Architecte Coordonnateur, préalablement au dépôt du permis de construire dont l'instruction ne peut être faite sans son avis préalable.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies publiques inscrites au document graphique, sous réserve des indications qui y sont portées, ne peuvent servir de voie de desserte directe pour les constructions riveraines.

Les accès aux secteurs sont réglementés pour tous véhicules suivant les indications figurant au document graphique.

L'ensemble des accès et cheminements doivent respecter la réglementation en vigueur relative à la circulation des handicapés physiques.

ARTICLE UZE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est fait obligation de raccorder tous les bâtiments ou équipements aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations souterraines.

ARTICLE UZE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UZE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

L'implantation des constructions en limite d'espaces collectifs est interdite.

ARTICLE UZE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En limites séparatives, il est fait application de l'article R 111-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME FOND

Lorsque deux constructions ne sont pas contiguës, la distance comprise entre ces deux constructions doit être au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur respective sans être inférieure à 3,00 mètres.

ARTICLE UZE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UZE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UZE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UZE 12 - STATIONNEMENT

Une aire de stationnement de 300 places minimum à raison de 25,00 mètres carrés par place est imposée.

ARTICLE UZE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres de haute tige doivent avoir une force minimale 14/16 s'il s'agit de feuillus ou une hauteur minimale de 2 mètres s'il s'agit de conifères.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par place de stationnement.

Les zones à plantation obligatoire figurant au document graphique doivent recevoir un arbre de haute tige tous les 25 mètres carrés.

Ces plantations doivent être réalisées en continuité avec celles des espaces collectifs et conformément aux dispositions du Cahier de Recommandations Architecturales.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du secteur est fixée à 5 000 mètres carrés.

Dans le secteur UZE_p, la surface hors oeuvre nette maximale constructible est fixée à 2 000 m².

Un transfert de 5% maximum peut être réalisé entre les secteurs UZAd et UZE_p, la SHON globale après transfert ne pouvant excéder 20 000 m².

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - SECTEUR AU

Caractère du secteur :

Il s'agit d'une zone à urbaniser en limite de la zone de Pech Maynaud.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage :
 - industriel
 - artisanat autres que celles visées au paragraphe 3 - Art. 2
- les programmes à usage d'activité
- les parcs résidentiels de loisirs
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 de l'Art. 2
- le stationnement de caravanes isolées
- les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- les installations et travaux divers :
 - les dépôts de véhicule
 - les parcs d'attraction ouverts au public
 - les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières
- de bureaux
- de services
- d'entrepôts commerciaux
- aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE AU 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

7. Rappels

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 1-3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

8. Sont admises :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - d'équipement collectif
 - hôtelier
 - de commerce
 - de stationnement
- les programmes à usage d'habitation
- les installations et travaux divers :
- les changements de destination des bâtiments existants
- les équipements publics.

9. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-dessous :

- les installations classées liées à la vie de la zone,
- les constructions à usage d'artisanat compatibles avec la zone,
- les remises agricoles compatibles avec la vie de la zone,
- la transformation des emplacements de stationnement en garages sous les réserves édictées à l'article UBd 12,
- les auvents non fermés à condition qu'ils s'intègrent dans le bâti existant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et Voirie

5. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

6. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir un minimum de 3 mètres de chaussées, à l'exception des voies piétonnières.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

5. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

6. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales :

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation ledit dit réseau.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement.

L'implantation à l'alignement partiel et en retrait partiel est également autorisée.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum de l'alignement.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90m.

Les piscines pourront être implantées à 1.00 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions seront soit contiguës soit espacées de 3m minimum.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur hors tout de toute construction ne peut excéder 9 mètres (R+2).

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect architectural sobre dans le contexte d'un ensemble méditerranéen voué principalement de l'habitat.

En règle générale, une unité de style couleur et volumétrie sera recherchée sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² environ y compris les accès, à raison de 1 place par logement.

Dans le cas de commerce, une place pour 25 m² de surface de vente.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOIS CLASSES

Des plantations et espaces verts doivent être prévus sur chaque lot d'un seul tenant.

La végétation arbustive sera complétée par des plantations d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour cinq emplacements de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S.

Le C.O.S maximum est égal à 0.6.

CHAPITRE II - ZONE I AU

Les présentes dispositions particulières à la zone I AU et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

La zone I AU est une zone d'extension future actuellement non ouverte à l'urbanisation.

Elle concerne le secteur de la Sagne.

Compte tenu de sa spécificité, chacun de ces secteurs devra faire l'objet d'une étude préalable d'urbanisme portant notamment sur :

- la définition du programme : type d'habitat ou d'emploi, équipements publics et de service, ...
- l'organisation générale : potentialités et contraintes du site, intégration dans le contexte de l'agglomération, fonctionnement interne, ...
- le phasage des opérations : besoins en logements, seuils d'équipements, logique technique, ...

L'ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir des conclusions de cette étude préalable, sera possible par modification du PLU.

En attente, cette zone doit être protégée de toute construction.

La zone I AU est affectée en partie par les zones inondables définies dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) appliqué par anticipation (voir délimitation et règlement spécifique en annexe I du présent règlement d'urbanisme).

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

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :
 - les carrières et les gravières,
 - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
 - le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes hors construction close,
 - le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

- les constructions nouvelles, sauf celles visées en I AU 2.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Seule peut être autorisée l'évolution des constructions existantes d'habitat permanent à la date d'approbation de la présente révision du PLU à condition de ne pas créer de logement nouveau.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE I AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'extension des constructions existantes d'habitat permanent autorisée à l'article I AU 2 est limitée à 30 m² de surface hors œuvre brute, disposition applicable une seule fois à partir de l'approbation de la présente révision du PLU.

CHAPITRE III – ZONE AUha

Les présentes dispositions particulières à la zone AUha et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation des installations et constructions liées aux activités agricoles notamment les hangars agricoles ainsi que les hangars à vocation artisanale.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUha 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment les habitations.

ARTICLE AUha 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Rappels :

- 1-1 - L'édification de clôture est soumise à déclaration
- 1-2 - Les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2. Ne sont admis que :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles, notamment les hangars agricoles, à l'exclusion des habitations même liées à l'activité agricole
- les lotissements à usage d'activités liées à l'agriculture.
- Les constructions à usage d'activités artisanales

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUha 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies tertiaires doivent avoir au minimum 3 mètres de chaussée à l'exception des voies à vocation piétonnière.

ARTICLE AUha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée à une installation d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

b. Eaux pluviales :

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

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

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

ARTICLE AUha 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exact de propriété soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUha 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUha 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 8,50 m maximum.

ARTICLE AUha 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Les hangars devront être construit en traditionnel, le bardage métallique étant interdit.

Les toitures en tuiles canal seront à 2 pentes à 30%.

Les enduits seront de chaux naturelle ou teintes chaudes en camaïeu déjà présentes sur le site.

ARTICLE AUha 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUha 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUha - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Les présentes dispositions particulières à la zone A et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Elle comporte trois secteurs particuliers :

- le secteur A Salins réservé aux activités salinières
- le secteur A Pech Rouge où seuls sont autorisés les aménagements et constructions liées aux activités liées à la vocation de l'INRA
- Le secteur Ap implanté près des chalets et à l'avant-port.

La zone A est concernée par :

- les espaces proches du rivage au sens de l'Article L 146-4II du Code de l'Urbanisme
- les espaces sensibles à préserver (indice s) au titre de l'Article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

La zone A est affectée partiellement par les zones inondables définies dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) appliqué par anticipation (voir délimitation et règlement spécifique en annexe I du présent règlement d'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol ainsi que les constructions non mentionnées à l'article 2, notamment les habitations.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que :

- les installations et constructions à usage d'équipement public
- les terrassements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole

- dans le secteur A Salins : les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des salins
- dans le secteur A Pech Rouge : les installations et les constructions nécessaires aux activités de l'INRA
- dans le secteur Ap : les constructions et installations nécessaires aux activités de pêche, d'aquaculture, de conchyliculture, fumeries et toutes activités ayant besoin d'être à proximité de l'eau dans le respect des articles 14 et 24 de la loi littoral.

Les cabanons en pierre sèche de 20 m² maximum comprenant leur quatre mur pourront être reconstruit à l'identique de l'existant. Ils ne pourront être qu'à vocation agricole.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable à défaut, posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

a. Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement potable à défaut, posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - ZONE N

Les présentes dispositions particulières à la zone N et à ses secteurs s'appliquent en complément des Dispositions Générales (Titre I du règlement).

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, coupures d'urbanisation, paysages et écosystèmes y compris dans les milieux humides.

Elle inclut les espaces faisant par ailleurs l'objet de protection réglementaire ou foncière telles que sites classés, site inscrit, espaces sensibles à protéger au titre de la loi littoral, propriétés du Conservatoire du Littoral.

Elle comprend divers secteurs caractérisés par des indices :

100	secteurs compris dans la bande des 100 m citée à l'Article L 146-4 du Code de l'Urbanisme
S	secteur compris dans des espaces sensibles et milieux à préserver au sens de l'Article L 146-6 du Code de l'Urbanisme
cp	secteur où peuvent être autorisées les concessions de plage
m	secteur correspondant au milieu maritime inclus dans la commune de Gruissan
te	secteur du tour de l'étang au droit du vieux village
lc	secteurs où peuvent être autorisés les activités liées aux loisirs et à la culture (Pech des Moulins et Pech Maynaud)
Granies	secteur de l'ancienne décharge classé en zone à protéger en raison de l'existence de risque et de nuisances

Egalement ont été incluses dans la zone N des « pastilles Nex » correspondant aux domaines bâtis hors agglomération, ainsi qu'une pastille N.INRA correspondant au domaine Les Abattuts, répertoriées dans la pièce 3.2d du dossier de PLU.

La zone N est affectée en partie par les zones inondables définies dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) appliqué par anticipation (voir délimitation et règlement spécifique en annexe I du présent règlement d'urbanisme).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les opérations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admis que :

dans l'ensemble de la zone N :

- les travaux dont l'objet est la conservation ou la protection de ces espaces et milieux naturels
- les ouvrages d'utilité publique sous réserve du respect des législations spécifiques applicables à la zone
- les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur ou, le cas échéant à leur ouverture au public
- dans les zones boisées : les travaux nécessaires aux activités forestières autorisées
- dans les secteurs Ncp : les concessions de plage,
- dans les secteurs Nte : les installations et aménagements de l'espace public constituant le pourtour du vieux village en bord d'étang
- dans les secteurs Nlc : les installations et constructions publiques liées aux activités de loisirs et culturelles
- dans les secteurs Nex : l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU. Il est précisé que le changement de destination d'un bâtiment notamment en habitations ou gîtes n'est admis que s'il ne compromet pas le maintien de l'activité agricole du domaine qui doit rester dominante et compatibles avec les contraintes environnementales. Pour la création de nouveaux bâtiments, ils devront être strictement liés à l'activité agricole et s'insérer de manière harmonieuse avec les autres bâtiments du domaine.
- dans le secteur NGrannies : les aménagements ne favorisant pas l'infiltration, maintenant la couverture avec interdiction de toutes constructions.
- dans le secteur N.INRA : l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ainsi que leur extension en surélévation dans l'emprise au sol existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et constructions autorisés dans l'article N 2 doivent être conçus, implantés et réalisés de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. En particulier, les différents murs d'un bâtiment qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les constructions annexes ne doivent pas être réalisées avec des matériaux de fortune.

Pour les clôtures ne sont autorisées que :

- la réhabilitation des murs en pierres sèches existants dans la limite de 1.80 m de haut maximum,
- les clôtures en grillage de 1.80 m de hauteur maximum,
- autour des habitations les clôtures maçonnées de 1.80 m de hauteur maximum,
- le maintien des murets en pierre de 0.70 m maximum doublés à l'intérieur d'une clôture en grillage de 1.80 m de hauteur maximum.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit s'effectuer en dehors des emprises des voies.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les Espaces Boisés Classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.