

SAINTE MARIE



Plan Local d'Urbanisme *Règlement*

DOCUMENT N°3

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

SOMMAIRE

Titre 1	Dispositions générales	3
Titre 2	Dispositions applicables aux Zones Urbaines	5
	CHAPITRE 1 - ZONE UA	6
	CHAPITRE 2 - ZONE UC	14
	CHAPITRE 4 – ZONE UD	24
	CHAPITRE 5 – ZONE UE	33
	CHAPITRE 6 – ZONE UF	40
	CHAPITRE 7 – ZONE UG	46
Titre 3	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	51
	CHAPITRE 1 – ZONE 1AU	52
	CHAPITRE 2 – ZONE 2AU	61
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles	65
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	73

Titre 1 Dispositions générales

Article I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- 1) Les articles « d'ordre public » R111-2, R111-4, R111-15, R11-21 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe ;

Article III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières non équipées :

- 1) Les zones urbaines, dites zones U : UA, UC, UD, UE, UF, UG, comprenant leurs secteurs et sous-secteurs.
- 2) Les zones à urbaniser dites zones AU :
 - 1AU à règlement alternatif ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
 - 2AU à règlement strict, ouverte à l'urbanisation après une procédure de modification ou de révision.
- 3) La zone agricole, dite zone A.
- 4) La zone naturelle et forestière, dite zone N et ses 3 secteurs : Np, NI et Nlx (projet de port).

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Article IV. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Ces adaptations portent sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou la structure des constructions avoisinantes.

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.

Titre 2 Dispositions applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé (centre ancien du village), à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales, édifiées de manière générale en ordre continu.

La zone est concernée par le règlement du secteur Ila du PPRi avec laquelle elle coïncide.

Elle est aussi entièrement concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres dans lequel toute autorisation est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UA 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2) les campings ;
- 3) les terrains de stationnement de caravanes ;
- 4) les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- 6) les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant le secteur IIa ;

Article II. UA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises :

- 1) La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 3) Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- 4) Les équipements d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UA 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

VOIRIE

Sans objet.

Article IV. UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseau d'eaux pluviales est interdite.

EAUX PLUVIALES

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article V. UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les affouillements et exhaussements sont interdits sur l'ensemble des terrains concernés par la porte fortifiée et les vestiges de remparts de la fin du XII^{ème} siècle.

Article VI. UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les piscines et annexes doivent respecter un prospect de 5 mètres.

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas l'alignement par rapport aux voies publiques, les constructions nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées ouverte à la circulation générale et aux emprises publiques.

Article VII. UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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 au tiers de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

Article VIII. UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article X.UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas (terrains en pente transversale très importante ou relief très tourmenté).

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 3/2 L$), augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Article XI. UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Ouvertures

- a) Les ouvertures seront à tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.
- b) Les coffrets des volets roulants posés en applique sont interdits. Ceux-ci devront être totalement encastrés et invisibles.

Volumes

Les volumes doivent être simples

Matériaux

- a) Les enduits de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés.
- b) Toutefois, les matériaux traditionnels, galets et cayroux peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitations.
- c) Pour les équipements publics d'autres matériaux peuvent être acceptés.
- d) Les enduits seront finement talochés (enduits écrasés interdits). Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, ni peints, ni vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.
- e) Les matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits. Cependant, les projets de facture moderne, issus d'une composition architecturale soignée, qui ne porteront pas préjudice au caractère des lieux avoisinant, pourront être acceptés.
- f) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal couleur terre cuite, ou en tuiles grandes ondes. Toutefois, pour les équipements publics, des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés.
- g) Pour les terrasses, seuls les carreaux de terre cuite ou de grés rouge sont autorisés.
- h) Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront en zinc patiné ou en céramique.

Couleurs

Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au dessus au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : dé, roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA10.

Climatiseurs et paraboles

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. UA 12 STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article XIV. UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine banalisée à dominante d'habitat, espace essentiellement pavillonnaire comprenant également des logements collectifs qui correspond aux premières extensions : la ceinture autour du Village, et le quartier dit de la vieille plage sur le littoral.

La zone est concernée par le règlement des secteurs IIb et IIc du PPRi.

Elle est aussi en grande partie concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres dans lequel toute modification est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone UC comprend plusieurs secteurs, eux mêmes pouvant être divisés en sous-secteurs :

- 1) Le secteur UCa correspondant à un îlot sur le Village et qui est créé pour garder les mêmes prospects et ne pas introduire de changement par rapport à l'existant.
- 2) Le secteur UCb sur le Village qui comprendra les sous-secteurs UCb1 (2 sous-secteurs Ouest et Est), UCb2 et UCb3 dotés de COS imposés par le règlement des secteurs IIb1, IIb2 et IIb3 du PPRi.
- 3) Les 2 secteurs UCc sur la Plage avec une hauteur de 8,5 mètres.
- 4) Le secteur UCd sur la Plage créé pour garder les mêmes prospects et avec une hauteur de 7,5 mètres.
- 5) Le secteur UCf quartier de l'Omega, sur la Plage, créé pour une hauteur relative spécifique et la possibilité de créer des terrasses couvrant la totalité du bâtiment. Pour partie du secteur, le règlement du lotissement Agora est maintenu.
- 6) Le secteur UCg sur la Plage correspondant à des groupes d'habitations avec une hauteur 11,5 mètres.
- 7) Le secteur UCh accueille un complexe touristique résidentiel et hôtelier. Le secteur est entièrement concerné par le règlement du secteur IIc* du PPRi.
- 8) Les secteurs UCj et UCk du fait de superficies de terrains imposés par le règlement du secteur IIc du PPRi et d'une même hauteur maximale de 8,5 mètres.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant ;
- 2) les campings ;
- 3) les terrains de stationnement de caravanes ;
- 4) les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) 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 ;
- 6) les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant les secteurs IIb et IIc ;

Article II. UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 3) Les équipements d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UC 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les terrains arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être au moins égales à 5 mètres.

Article IV. UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées 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 dans les fossés, cours d'eau et réseau d'eaux pluviales est interdite.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public recueillant les eaux pluviales présentant des caractéristiques suffisantes.

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 un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions de Code Civil.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'un rayon des lotissements et des opérations groupées doivent être en souterrain.

Article V. UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres sauf dans le sous-secteur UCa où cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. Les piscines et annexes doivent respecter un prospect de 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les terrains voisins des bâtiments différemment édifiées.

Article VII. UC 7 - IMPLANTATION DES BÂTIMENTS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres dans les secteurs UCa, UCc, UCd et UCj
- 4 mètres dans le reste de la zone UC

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et lotissements.

Par rapport aux limites aboutissant sur voie publique :

- pour les terrains dont la façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- pour les terrains dont la façade sur rue est comprise entre 12 et 16 mètres, les bâtiments doivent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- pour les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 16 mètres, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Des bâtiments annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres hors tout. Les piscines doivent respecter un prospect de 2 mètres.

Article VIII. UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus (sauf bâtiments annexes), implantés sur une même propriété, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans que cette distance ne puisse être inférieure à :

- 6 mètres dans le secteur UCd
- 8 mètres dans le reste de la zone UC

Article IX. UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) maximum est fixé à 0.10 en UCb1, 0,15 en UCb2 et UCb3.

Dans le reste de la zone UC le CES maximum est fixé à 0,20 sauf dans le cas d'unité foncière inférieure à 700 m² non issue de division postérieure à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), le CES maximum est porté à 0,5 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m².

Article X. UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions et le niveau ne peuvent excéder, exception faite des ouvrages techniques publics :

- 10 mètres dans les sous-secteurs UCb1 et UCb2
- 11,5 mètres dans les secteurs et sous-secteur UCb3, UCf et pour les groupes d'habitations du secteur UCg
- 8,5 mètres dans les sous-secteurs UCc, UCj, Uck et pour les lotissements du secteur UCg
- 7,5 mètres dans le secteur UCd
- 17 mètres dans le secteur UCh
- 10 mètres et R+2 dans le reste de la zone UC

Hauteur relative

Dans la zone UC la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$). Il n'y a pas de hauteur relative dans le secteur UCh et UCf.

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Article XI. UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf dans le secteur UCf et UCh.
- c) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale sauf en UCf et UCh où elles peuvent être inaccessibles ou couvrir la totalité d'un bâtiment.
- d) Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires sauf dans le secteur UCf et UCh.

Ouvertures

Dans la partie concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres.

- a) Les ouvertures seront à tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.
- b) Les coffrets des volets roulants devront être totalement invisibles de l'extérieur.

Volumes

Les volumes doivent être simples dans la partie concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres dans lequel toute modification est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Couleurs

Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au dessus au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : dé, roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC10.

Climatiseurs et paraboles

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. UC 12 - STATIONNEMENT

Pour les habitations, le nombre de stationnement doit être de 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface ouverte au public.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Article XIII. UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

Article XIV. UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'habitat, le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone UC est fixé à :

- 0,1 dans le sous-secteur UCb1
- 0,2 dans le sous-secteur UCb2
- 0,3 dans le sous-secteur UCb3
- 0.5 dans le sous-secteur UCh
- 0,35 dans le reste de la zone UC, sauf dans le cas d'unité foncière inférieure à 700 m² non issue de division postérieure à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), la surface de plancher admissible est de 200 m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

Pour toutes autres destinations consulter le PPRi.

CHAPITRE 4 – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine banalisée qui reste essentiellement à vocation résidentielle estivale, construite et organisée par opérations d'ensemble sur l'antériorité d'une occupation balnéaire hétéroclite et de cabanisation

La zone est concernée par le règlement du secteur Ilc du PPRi.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- UDa correspond à la Zone d'Aménagement Concertée des Marendes, à usage résidentiel et commercial, qui constitue la majeure partie du littoral urbanisé de Sainte-Marie. Le secteur UDa a repris le Plan d'Aménagement de Zone correspondant.
- UDb correspond à la Zone d'Aménagement Concertée des Jardins de Sainte-Marie, zone résidentielle d'habitat aéré constituée d'une suite de maisons individuelles. Le secteur UDb a repris les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone correspondant.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- 1) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article suivant.
- 2) L'ouverture de carrière.
- 3) L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 4) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux d'équipement de la zone ou par l'édification des constructions admises à l'intérieur de la Z.A.C.
- 6) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant le secteur Ilc
- 7) Dans le secteur UDb :
 - Les locaux à usage de commerce et d'artisanat, de services ou de bureaux
 - Les dépôts de véhicules
 - Le stationnement des caravanes, le gardiennage de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
 - Les affiches et panneaux publicitaires
 - Les poulaillers.

Article II. UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) Dans le secteur UDa :
 - La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
 - Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement qui en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 - Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- 2) Les équipements d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UD 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques (ou privées dans le secteur UDa) dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

1) Dans le secteur UDa :

- Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 4 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un espace giratoire tous les 30 mètres.

2) Dans le secteur UDb :

- Les voies en impasse ne sont admises que pour des voies de desserte terminées par un dispositif permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément
- L'ensemble des voies et espaces collectifs doit rester accessible au public et peut être utilisé pour désenclaver ou aménager les zones contiguës à la Z.A.C.

Article IV. UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur UDb les réseaux doivent être implantés dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétonniers, et être accessibles aux véhicules et engins d'entretien.

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

EAUX PLUVIALES

Dans le secteur UDb l'aménagement des sols doit prévoir la perméabilité maximum aux eaux pluviales et figurer explicitement dans chaque demande de Permis de Construire

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les réseaux externes et internes d'électricité et du téléphone devront être établis en souterrain.

Article V.UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article VI. UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- 5 mètres dans le secteur UDa
- 4 mètres dans le secteur UDb

Toutefois dans le secteur UDa, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées. Des conditions différentes peuvent également être acceptées, le long des voies intérieures (à l'exception des voies périphériques) des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Dans le secteur UDb, les bâtiments ne peuvent en aucun cas être édifiés à l'intérieur de la zone non aedificandi (bande de 40 m de l'axe central de la route inter plages)

Article VII. UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans le secteur UDa :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Pour tout terrain existant à la date d'approbation du Z.A.C.. présentant moins de 12 mètres linéaires de façade sur voie, la construction en mitoyenneté est autorisée sur une face. En aucun cas cette disposition ne peut être appliquée pour un terrain créé postérieurement.

2) Dans le secteur UDb :

a. Par rapport aux limites aboutissant sur voie publique

- pour les terrains dont la façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- pour les terrains dont la façade sur rue est comprise entre 12 et 16 mètres, les bâtiments doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies selon les indications d'implantations du document graphique et être à une distance au moins égale à 3 m de l'autre limite séparative.
- pour les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 16 mètres, les bâtiments doivent être à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

b. Par rapport aux unités foncières

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres.

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

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments d'habitation situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale de toute construction ne peut dépasser :

- Dans le secteur UDa :
 - pour des unités foncières inférieures à 700 m² non issues de division postérieures à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), le CES est de 0,35 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m²
 - pour des unités foncières supérieures à 700 m², le CES est de 0,20
- Dans le secteur UDb :
 - pour des unités foncières inférieures à 700 m² non issues de division postérieures à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), le CES est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m²
 - pour des unités foncières supérieures à 700 m², le CES est de 0,20 dans la limite d'une emprise au sol totale de 180 m²

Toutefois, dans le secteur UDb uniquement et pour les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 16 mètres et inférieure ou égale à 18 mètres, des garages peuvent être édifiés sur une des limites séparatives dans les conditions suivantes :

- 3,20 m maximum de hauteur au faîtage,
- 6 m maximum de profondeur,
- 2 m minimum de retrait par rapport à la façade sur rue de la construction principale.

Dans le secteur UDb toute création de locaux en sous-sol est interdite.

Article X.UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions et le niveau ne peuvent excéder 7,5 mètres, exception faite des ouvrages techniques publics :

Hauteur relative

Non fixée.

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Article XI. UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toitures

Dans le secteur UDa, les couvertures peuvent être exécutées en tuiles rouges ou en bardeaux d'asphalte rouge.

Dans le secteur UDb :

- la forme des toitures devra respecter un pourcentage de pentes comprises entre 28% et 33%, y compris pour les garages.
- les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire.
- les toitures-terrasses sont admises seulement : soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses accessibles.
- l'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs

Façade

Dans le secteur UDa les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou applique sont interdits

Dans le secteur UDb :

- Toutes les façades, y compris tout pignon visible (même situé en limite parcellaire), sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles.
- La nature et le rythme des percements, doivent participer à rompre l'effet de monotonie des constructions en alignement.
- Les façades doivent être traitées par volumes avec des matériaux, des enduits ou peintures, dans des teintes d'ocre. Le blanc et les teintes s'en approchant sont interdits.
- Sont interdits, les chalets bois, les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en applique.
- La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peintures, doivent être précisées explicitement sur les évaluations jointes à chaque demande de permis de construire.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au dessus au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : dé, roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Dans le secteur UDa :

- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible.

Dans le secteur UDb :

- La hauteur maximum de la clôture est de 1,60 mètre à partir du niveau de la voirie.

Energie renouvelable

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façades soit en toitures, une adaptation aux paragraphes ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement.

Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Climatiseurs et paraboles

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Constructions annexes

Dans le secteur UDb tout ouvrage tel que garage, terrasse, patio, 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 ci-dessus.

Leur construction doit faire l'objet, selon le cas, d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme.

Article XII. UD 12 – STATIONNEMENT

Dans le secteur UDb, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur les terrains privés.

Article XIII. UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UD 3 à UD 13.

Article XIV. UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour l'habitat, le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,35. sauf dans le cas d'unité foncière inférieure à 700 m² non issue de division postérieure à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), la surface de plancher admissible est de 200 m² est plus si le COS de 0,35 le permet.

Pour toutes autres destinations consulter le PPRi.

CHAPITRE 5 – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée à dominante d'activités économiques diverses. Elle est divisée en deux secteurs :

- UEa qui concerne la zone d'activités au Nord-Est et à l'entrée du Village, entièrement concernée par le règlement du secteur IId du PPRi.
- UEb qui concerne la zone d'activités au Sud-Ouest du Village entièrement dans secteur Ib du PPRi.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1) Les lotissements d'habitation, groupes d'habitations, immeubles collectifs.
- 2) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article suivant.
- 3) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- 4) Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
- 5) Les campings, caravanages, le stationnement des caravanes.
- 6) L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 7) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI concernant les secteurs Ib (en UEb) et IId (en UEa)

Article II. UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 1) Les logements destinés aux personnes et nécessaires pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone : un logement par activité, dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- 2) Les équipements d'intérêt général.

Dans le secteur UEb, ne peuvent être autorisés que l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et la Protection Civile

Article IV. UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseau d'eaux pluviales est interdite.

EAUX PLUVIALES

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

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour tout autre distribution.

Article V. UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 7 m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de lotissements industriels artisanaux ou commerciaux.

Article VII. UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2$).

Des bâtiments jointifs de même hauteur peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

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

Sans objet.

Article IX. UE 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) maximum est fixé à 0.35 en UEa et sans objet en UEb.

Article X. UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Hauteur relative

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

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Article XI. UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article XII. UE 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les habitations, il doit être aménagé sur le terrain un nombre de places de stationnement nécessaire au nombre de logement 50 m².

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Article XIII. UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt ainsi que des aires de stationnement doivent être plantées avec des espèces méditerranéennes.

Le stationnement est organisé au bord de la limite parcellaire.

Les lieux de stockage ou de dépôts temporaires sont aménagés à l'arrière des bâtiments ou sur un des côtés du terrain, en aucun cas en façade.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

Article XIV. UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 6 – ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée à dominante d'activités touristiques.

Le secteur est entièrement concerné par le règlement du secteur I du PPRi.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1) Les lotissements, groupes d'habitations et les immeubles collectifs.
- 2) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'Article suivant.
- 3) Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondantes aux activités de la zone.
- 4) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- 5) Les constructions ou installations situées dans une bande de 100 m. de la limite haute du rivage.
- 6) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux.
- 7) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant le secteur I

Article II. UF 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que :

- 1) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- 2) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes.
- 3) Les équipements d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UF 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

Article IV. UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseau d'eaux pluviales est interdite.

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 de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et du preneur d'un bail emphytéotique qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article V. UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques respecte une distance qui ne peut être inférieur à 3 m.

Article VII. UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

Toutefois, des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, à condition qu'ils n'excèdent pas 3.50 m. de hauteur et 10mètres de long.

Article VIII. UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article IX. UF 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article X. UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

La hauteur des constructions ne peut excéder, exception faite des ouvrages techniques publics, 10,50 mètres.

Hauteur relative

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

Article XI. UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Article XII. UF 12 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'emplacements de camping, de caravanage, d'habitat léger.

Article XIII. UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UF 3 à UF 13.

Article XIV. UF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 7 – ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone spécialisée est destinée au complexe sportif et aux équipements nécessaires à son fonctionnement.

Elle est entièrement soumise au règlement du secteur la du PPRi.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UG 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1) Les lotissements industriels.
- 2) Les lotissements d'habitation, groupes d'habitations et immeubles collectifs.
- 3) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article suivant.
- 4) Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- 6) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRI concernant le secteur la

Article II. UG 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que :

- 1) Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux dans la zone.
- 2) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
- 3) Les constructions, agrandissements, aménagement sous réserve qu'ils soient liés à des équipements collectifs susceptibles d'être réalisés.
- 4) Les équipements d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UG 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie

VOIRIE

Sans objet.

Article IV. UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Article V. UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées.

Article VII. UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ($L = H/2$).

Des bâtiments jointifs de même hauteur peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

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

Sans objet.

Article IX. UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article XI. UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article XII. UG 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UG 3 à UG 13.

Article XIV. UG 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre 3 Dispositions applicables aux zones
à urbaniser

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court terme à des fins principales d'habitat mixte, pouvant aussi recevoir des bâtiments et/ou équipements de services publics.

La zone comprend 2 secteurs 1AUa sur la Plage, et 1AUb sur le Village, comprenant chacun des sous-secteurs :

- 1AUa1 est soumis au règlement du PPRi secteur IIc
- 1AUa2, actuel boulodrome destinés à l'implantation d'équipements publics est soumis au règlement du PPRi secteur IIc*
- 1AUb1 (Camp de l'Oliu) au Nord du village se construira dans le respect du règlement du secteur IIb1 du PPRi sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble
- 1AUb2 pour l'implantation d'opérations individuelles dans le respect du règlement du secteur IIb2 du PPRi.
- 1AUb3 sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect du règlement du secteur IIb3 du PPRi.

La quasi-totalité de la zone 1AUb est concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres dans lequel toute modification est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé

14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé
----	---------------------------------	---------------------

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant ;
- 2) les campings ;
- 3) les terrains de stationnement de caravanes ;
- 4) les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) 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 ;
- 6) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant les secteurs IIc (en 1AUa), IIb1 (en 1AUb1), IIb2 (en 1AUb2) et IIb3 (en 1AUb3).

Article II. 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 3) Les occupations et utilisations du sol admises sous réserves des prescriptions prévues par le règlement du PPRi concernant les secteurs IIb et IIc ;
- 4) Les aménagements ayant fait l'objet d'une réservation au plan de zonage des emplacements réservés.
- 5) Les équipements d'intérêt général.
- 6) Les programmes de logements à condition que 20% minimum de la surface de plancher du programme soit affectée à des catégories de logement social.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

VOIRIE

Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

Article IV. 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et réseau d'eaux pluviales est interdite.

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 un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions de Code Civil.

RESEAUX DIVERS

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Article V.1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire.

Article VII. 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et lotissements.

Dans les sous-secteurs 1AUb1, 2 et 3, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives latérales à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres hors tout.

Dans le sous-secteur 1AUb3 uniquement, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives latérales.

Les piscines doivent respecter un prospect de 2 mètres.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire.

Article VIII. 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 8 mètres.

Article IX. 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le CES maximum applicable est fixé à 0,1 en 1AUb1 et 0,15 en 1AUb2 et 3.

Le CES maximum applicable est fixé à 0,2 en 1AUa1 et 1AUa2.

Il est sans objet pour le reste de la zone.

Article X. 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la chaussée définitive au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder, exception faite des ouvrages techniques publics :

- 11 mètres dans les sous-secteurs 1AUa1
- 15 mètres dans les sous-secteurs 1AUa2
- 9,50 mètres dans le sous-secteur 1AUb1.
- 9 mètres dans le secteur 1AUb2

Hauteur relative

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

Article XI. 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture

- e) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- f) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- g) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

Ouvertures

Dans la partie concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres dans lequel toute modification est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

- a) Les ouvertures seront à tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.
- b) Les coffrets des volets roulants posés en applique sont interdits. Ceux-ci devront être totalement encastrés et invisibles.

Volumes

Les volumes doivent être simples dans la partie concernée par la servitude AC1 de protection de l'église ND de l'Assomption, classée Monument Historique engendrant un périmètre d'un rayon de 500 mètres dans lequel toute modification est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Matériaux

Pour la façade le placage des pierres apparentes est interdit.

Pour la toiture les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires.

Couleurs

Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au dessus au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : dé, roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article AU10.

Climatiseurs et paraboles

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. 1AU 12 – STATIONNEMENT

Pour les habitations, le nombre de stationnement doit être de 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher ouverte au public.

Pour les établissements de santé, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 2 lits

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

En zone 1AUa2 elle pourront être aménagées sur tout autre terrain dans un rayon de 300 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Article XIII. 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1AU 3 à 1AU 13.

Article XIV. 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pour l'habitat, le Coefficient d'Occupation du Sol maximum applicable à la zone 1AU est fixé à :

- 0,35 dans les sous-secteurs 1AUa
- 0,1 dans le sous-secteur 1AUb1
- 0,2 dans le sous-secteur 1AUb2
- 0,3 dans le sous-secteur 1AUb3

Sauf dans le cas d'unité foncière inférieure à 700 m² non issue de division postérieure à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), la surface de plancher admissible est de 200 m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

Pour toutes autres destinations consulter le PPRi.

CHAPITRE 2 – ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée après soit une modification soit une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend 2 secteurs :

- 2Aua sur la Plage, près du port, destiné à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation et de services.
- 2Aub accueillera des équipements collectifs à dominante sportive, à proximité des écoles.

Le règlement du secteur Ilc du PPRi s'impose.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

Article II. 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

Article IV. 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Article V. 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article VII. 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article VIII. 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article X. 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article XI. 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

Article XII. 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

Dans toutes les zones agricoles, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui pourrait présenter un intérêt agronomique, biologique ou économique.

La zone A est concernée par le règlement du PPRi, zones Y et I.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Sans Objet

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs.
- 2) Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article suivant.
- 3) Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux, les dépôts.
- 4) Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone, et celles visées à l'article suivant.
- 5) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- 6) Les caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, les habitations légères de loisirs, les aires naturelles de camping, toutes installations touristiques.
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols.
- 8) Toute construction à usage d'habitation dans un rayon de 200 m. de la station d'épuration.
- 9) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant les secteurs Y, I, Ia et Ib.

Article II. A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sous réserve :
 - Qu'elles soient en continuité de constructions existantes.
 - Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole.
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
 - Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).
 - Pour les bâtiments demandés pour une primo-installation, la Surface Minimum d'Installation, égale à une demie Unité de Référence déterminée par arrêté préfectoral sera nécessaire.
- 2) Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation. L'activité agricole sera déterminée par rapport à la Surface Minimale d'Installation.
- 3) Les constructions, habitations, activités existantes sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension inférieure à 30% de l'emprise au sol et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- 4) La construction d'équipements d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

VOIRIE

Sans objet.

Article IV. A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier pourra être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, que la ressource privée soit déclarée en respectant l'article L224-29 du Code Général des collectivités territoriales
- Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, que soit obtenue l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau, prise en application de l'article L1321-7 du code de la santé publique.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du code de la santé publique) devra attester de sa conformité pour les paramètres recherchés.

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Article V.A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à 35 mètres de l'axe des RD 11 et 12 et 40 mètres de l'axe du RD 81.

Article VII. A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L = H/2$).

Article VIII. A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs concernés par les zones I et Ib du PPRi, les CES des bâtiments autorisés autres que les serres ne pourra pas dépasser :

- 0,20 en zone I du PPRi
- 0,15 en zone Ib du PPRi

Serres comprises, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre :

- 60% de l'unité foncière en zone I du PPRi
- 15% de l'unité foncière en zone Ib du PPRi

Le CES n'est pas règlementé dans le reste de la zone.

Article X.A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder 9.00 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article XI. A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture

- a) Pour les habitations, la forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- c) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

Volumes

Les volumes doivent être simples.

Matériaux

Pour la façade le placage des pierres apparentes est interdit.

Pour la toiture les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires.

Couleurs

Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au dessus au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : dé, roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC10.

Climatiseurs et paraboles

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. A 12 – STATIONNEMENT

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

Article XIII. A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

Article XIV. A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Consulter le PPRi

Titre 5 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Dans toutes les zones naturelles et forestières, sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intégration, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y sont autorisées, sous réserve de respecter les législations en vigueur.

Elle comprend un secteur N de protection intégrale et trois sous secteurs :

- Np dans le cadre du projet de port,
- NI d'application de la Loi Littoral dans laquelle s'applique la bande des 100 mètres.
- Nlx (intégration des terrains de Canet) dédié à l'aménagement du Port. Ce secteur correspond à des espaces remarquables, protégés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (notamment les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologique).

La zone N est concernée par le règlement de PPRi.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Sans Objet
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Sans Objet

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article suivant, aux bureaux, au commerce, à l'industrie et à la fonction d'entrepôts.
- 2) Les dépôts.
- 3) Aucune opération ne peut prendre accès sur la servitude de passage le long du littoral.
- 4) Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone (loisirs, agricoles), et celles visées à l'article suivant.
- 5) Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels et administratifs.
- 6) Les caravanages, villages de vacances, hôtels, motels, les habitations légères de loisirs, les aires naturelles de camping, toutes installations touristiques.
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrières, affouillements et exhaussements des sols sauf en zone Np.
- 8) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant les secteurs Y, I, Ia, Ib et L.

Article II. N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte des risques d'inondation :

- 1) En secteur NI, la construction d'équipements légers relatifs à l'activité balnéaire (poste de secours, équipements balnéaires, jeux de plages...) est autorisée sous réserve qu'ils soient démontés entre le 30 octobre et le 15 mai.
- 2) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics, ainsi que les aires de stationnement, les plantations et les ouvrages destinés à la protection de la plage (enrochements).
- 3) Les constructions et installations nouvelles sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- 4) La modernisation ou reconstruction des installations existantes.
- 5) Le changement de destination des constructions existantes pour les activités de tourisme et loisirs.
- 6) La construction d'équipements d'intérêt collectif (sauf les aérogénérateurs et les centrales photovoltaïques au sol).
- 7) En secteur Np, les affouillements et exhaussements des sols destinés à la création du port ainsi que la création, la reconstruction, l'extension et la mise aux normes des équipements destinés au fonctionnement et à l'exploitation du port.
- 8) L'extension des campings existants sans augmentation de capacité d'accueil.
- 9) En secteur Nlx : les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement de sols sous réserve qu'ils respectent les dispositions particulières au littoral notamment dans les zones ayant un caractère de coupure d'urbanisation ou un caractère d'espace remarquable, et celles du PPRi secteur Y

D'autre part sont également autorisés dans le secteur Nlx : les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur notamment économique des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou à l'ouverture au public.

En secteur Nlx ne pourront être autorisés que les ouvrages et installations liés aux activités portuaires.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les constructions doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la Sécurité, de la Défense contre l'Incendie et de la Protection Civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

En tant qu'espace public, la plage doit être accessible à tous.

VOIRIE

Sans objet.

Article IV. N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particulier.

ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Article V. N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article VI. N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à 35 mètres de l'axe des CD 11 et 12 et 40 mètres de l'axe du CD 81.

Article VII. N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L = H/2$).

Article VIII. N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article IX. N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs concernés par les zones I et Ib du PPRi, les CES des bâtiments autorisés autres que les serres ne pourra pas dépasser :

- 0,20 en zone I du PPRi
- 0,15 en zone Ib du PPRi

Serres comprises, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre :

- 60% de l'unité foncière en zone I du PPRi
- 15% de l'unité foncière en zone Ib du PPRi

Le CES n'est pas règlementé dans le reste de la zone.

Article X.N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder 9.00 mètres.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Article XI. N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Toiture

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

- c) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

Volumes

Les volumes doivent être simples.

Matériaux

Pour la façade le placage des pierres apparentes est interdit.

Pour la toiture les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires.

Couleurs

Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au dessus au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article N10.

Climatiseurs et paraboles

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article XII. N 12 – STATIONNEMENT

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

Les aménagements d'aires de stationnement public sont autorisés.

Article XIII. N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 2N 3 à N 13.

Article XIV. N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Consulter le PPRi.

Elements remarquables à préserver

La Têt, ses berges et sa ripisylve ont été identifiées comme secteur remarquable en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à mettre en valeur et protéger pour des motifs d'ordre écologique. Sa délimitation est reportée au plan de zonage.

Toute destruction, même partielle, en est interdite.

