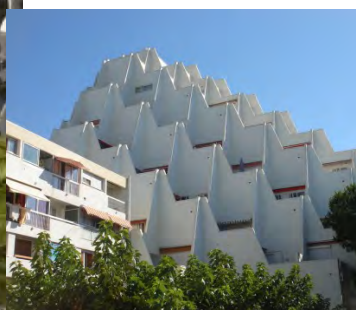


# plu

Département de l'Hérault > Ville de **La Grande Motte**  
Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



## I-3 Rapport de présentation – Justification des choix retenus pour établir le plan

PLU approuvé par DCM du 23 mars 2017



**Lebunetel**  
Architectes - Urbanistes

## SOMMAIRE -

<b>TITRE 1 :</b> .....	<b>4</b>
<b>EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES.....</b>	<b>4</b>
<b>I : Eléments de contexte .....</b>	<b>5</b>
<b>II : Valoriser la commune par son patrimoine architectural, urbain, végétal et paysager .....</b>	<b>10</b>
A- Permettre l'évolution de l'héritage de Jean Balladur .....	10
B- Conforter la structure paysagère comme élément fondateur de la commune.....	11
<b>III : Affirmer les fonctions littorales de La Grande Motte.....</b>	<b>15</b>
A- Enjeux et objectifs.....	15
B- Les dispositions réglementaires associées.....	15
<b>IV : Remettre en adéquation dynamique démographique et capacité d'accueil .....</b>	<b>16</b>
A- Enjeux et objectifs.....	16
B- Les dispositions réglementaires associées.....	16
<b>V : Définir une capacité d'accueil adaptée au fonctionnement urbain de La Grande Motte et confortant les polarités existantes .....</b>	<b>21</b>
A- Des axes urbains existants support du développement .....	21
B- Un potentiel de développement défini par 6 indicateurs cadres	22
<b>TITRE 2 :</b> .....	<b>24</b>
<b>EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES .....</b>	<b>24</b>
<b>I : Les fondements juridiques des modifications apportées au document .....</b>	<b>25</b>
A- Un cadre législatif renouvelé .....	25
B- Les modifications de forme apportées au document graphique.	26
C- Les modifications de forme apportées au règlement écrit.....	28

<b>II : Les règles communes à tout ou partie des zones .....</b>	<b>29</b>
A- Les prescriptions du règlement graphique .....	29
B- Les représentations graphiques du règlement .....	32
C- Les fiches de lot et les annexes graphiques du règlement .....	32
D- Les prescriptions réglementaires liées a la gestion des risques et nuisances .....	33
E- Les modalités d'application de l'obligation de réalisation de places de stationnement .....	34
F- Le lexique du règlement .....	34
<b>III : Les principes retenus pour la délimitation des zones et des règles propres à chacune des zones.....</b>	<b>35</b>
A- La zone UA .....	35
B- La zone UB.....	39
C- La zone UC.....	42
D- La zone UD .....	44
E- La zone UE .....	48
F- La zone UF .....	50
G- La zone UG .....	50
H- La zone UP.....	52
I- La zone 1N .....	58
J- La zone 2N.....	60
K- La zone 3N .....	61
L- La zone 4N .....	63
M- Synthèse cartographique des zones par vocation.....	67
N- Synthèse cartographique des zones modifiées POS/PLU.....	69
P- Identification des extensions de l'urbanisation .....	70

<b>TITRE 3 : .....</b>	<b>71</b>
<b>EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>	<b>71</b>
<b>I : Définition des orientations d'aménagement et de programmation ..</b>	<b>72</b>
<b>II : Mise en perspective des OAP avec la cohérence globale du plan .....</b>	<b>73</b>
A- Etude urbaine et OAP.....	73
B- Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD .	73
C- Complémentarité du règlement avec les OAP .....	75
<b>III : Justification des OAP par secteur .....</b>	<b>77</b>
A- OAP n°1 : secteur Mairie / Théâtre de Verdure (secteur UAb)....	77
B- OAP n°2 : secteur Camping Le Garden (secteur 1UB1) .....	78
C- OAP n°3 : secteur Parking St-Louis / Grand Bleu (secteur 1UB3).	78
D- OAP n°4 : secteur Poste (secteur 1UB4) .....	79
E- OAP n°5 : secteur Gendarmerie (secteur 1UB5) .....	79
F- OAP n°6 : secteur Parking Haute-Plage (secteur 1UDa4) .....	79

# TITRE 1 :

## EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES





## I : ELEMENTS DE CONTEXTE

**La Grande Motte est une ville singulière et emblématique à plus d'un titre.**

**Singulière** car de création récente, le début des années 1960, afin de répondre à un objectif de développement touristique de la côte languedocienne. Il s'agit donc d'une ville nouvelle qui a été pensée de manière globale par Jean Balladur son architecte. Cette ville n'est pas le fruit d'une sédimentation lente, mais bien une œuvre totale d'une très forte cohérence quelle que soit son échelle d'appréhension : des éléments d'ornementation aux volumes des immeubles et de leur agencement.

**C'est une ville singulière** car elle a su rompre avec le plan masse traditionnel des villes balnéaires avec leur front de mer qui, d'une certaine manière, forme une barrière qui isole et obstrue. Rien de cela à La Grande Motte : la disposition des immeubles autorise une réelle porosité entre la mer et les quartiers situés bien au-delà. Au propre comme au figuré, La Grande Motte est une ville ventilée, une ville bioclimatique avant l'heure, une ville où les notions ségrégatives de « première ligne » et de « seconde ligne » n'existent pas.

**C'est une ville singulière** car elle a su créer son propre paysage, là où il n'y avait avant sa création que des dunes de sable. Un paysage aussi bien végétal que minéral, l'un étant dès l'origine pensé en fonction de l'autre. Dès la conception de la ville, le paysage végétal fut pris en compte grâce à un important travail de pré-verdissement. Le végétal n'est pas arrivé « après » mais a été pensé dès l'origine. D'où aujourd'hui cette sensation d'équilibre entre les volumes bâtis et la morphologie du végétal pour aboutir à une véritable « ville-parc ».



*La Grande Pyramide*



*Planche de Jean Balladur*

**C'est aussi une ville singulière** de par sa situation : un lido entre la Méditerranée au sud, l'étang de l'Or au Nord, l'étang du Ponant sur son flanc Est. Si cette situation est d'une rare richesse paysagère et environnementale, elle explique aussi la fragilité de la commune notamment par rapport aux risques inondation / submersion.



*La Grande Motte : une ville très cadrée géographiquement*



**Ville emblématique** car La Grande Motte, c'est un parti architectural audacieux connu à l'échelle internationale : les fameuses pyramides, mais aussi des immeubles à refend, des immeubles en forme de conque de vénus ou de thière d'évêque, un quartier de villas... le tout relié par un vaste réseau de circulation douce. Cette reconnaissance s'est traduite par l'attribution du label « Patrimoine du XXème siècle » en janvier 2010. « *Quand vous commencez à silhouetter, vous vous apercevez que toute verticale poignarde le ciel et le sol* » disait Jean Balladur lors d'un entretien datant de 1991.

**La Grande Motte n'est pas qu'une station : c'est une véritable ville aux fonctions multiples.**

La ville est structurée en quartiers qui sont autant de polarités à conforter pour une population permanente d'environ 8.500 habitants vivant dans un parc d'environ 4.750 résidences principales, alors que les résidences secondaires sont au nombre de 15.300. La ville est donc très marquée par un fonctionnement de type saisonnier. Pour autant, la distinction entre résidence principale et résidence secondaire n'est pas aussi étanche et, à une certaine période de la vie, la résidence secondaire devient souvent principale.

La démographie particulièrement dynamique, avec des soldes migratoires records, est aussi caractérisée par une population nettement plus âgée que la moyenne départementale, vivant dans un parc de logements globalement à forte valeur foncière. Ville attractive adossée aux bassins de vie montpellierain et nîmois, elle doit dès lors se renouveler en attirant de jeunes ménages au sein d'un parc social aujourd'hui nettement déficitaire. Se renouveler dans un contexte architectural et urbain à très forte identité. Se renouveler dans un cadre environnemental qui n'autorise aucune extension terrestre. Se renouveler en composant avec une géographie du risque extrêmement prégnante.

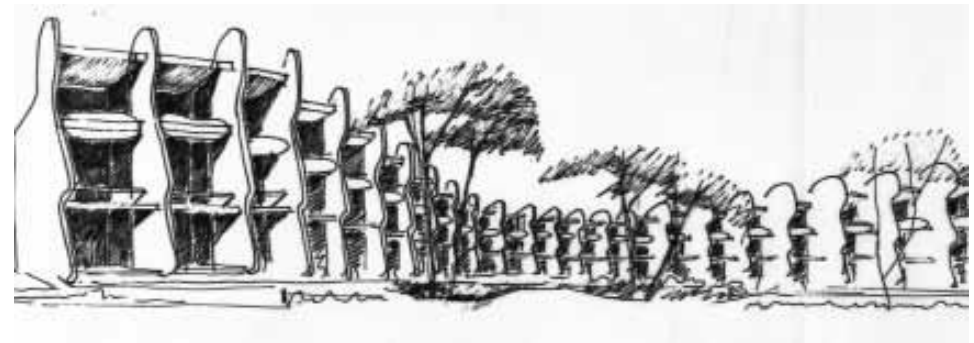


## Quatre grands objectifs pour valoriser La Grande Motte comme ville littorale participant à une dynamique intercommunale.

Ces éléments de contexte expliquent d'ores et déjà les choix retenus pour élaborer le PADD autour de quatre grands objectifs.

### 1- Valoriser la commune par son patrimoine architectural, urbain, végétal et paysager

En d'autres termes, on s'appuie sur un héritage culturel fort et un contexte naturel qui l'est tout autant, pour porter un projet durable de valorisation.



### 2- Affirmer les fonctions littorales de La Grande Motte

Ville à part entière qui doit se diversifier pour tenir toute sa place dans un contexte régional dynamique, La Grande Motte n'oublie pas pour autant sa spécificité de ville portée par une économie littorale.





### 3- Remettre en adéquation dynamique démographique et capacité d'accueil

Pour assumer les responsabilités qui sont les siennes à l'aune du SCoT et du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de l'Or, La Grande Motte doit être prête pour accueillir de nouveaux habitants via une offre de logements diversifiés.



### 4- Définir une capacité d'accueil adaptée au fonctionnement urbain de La Grande Motte et confortant ses polarités existantes

Il faut pérenniser le fonctionnement de la ville en s'appuyant sur la diversité de ses axes et de ses quartiers.



## II : VALORISER LA COMMUNE PAR SON PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN, VEGETAL ET PAYSAGER

### A- PERMETTRE L'EVOLUTION DE L'HERITAGE DE JEAN BALLADUR

#### 1) Enjeux et objectifs

Comme toutes villes, La Grande Motte doit évoluer pour rester vivante. Cette évolution doit répondre à des enjeux d'ordres sociaux en tendant vers plus de mixité sociale, fonctionnels pour répondre aux besoins d'une population permanente qui ne cesse d'augmenter, techniques pour adapter les logements non plus à une utilisation saisonnière mais annuelle, architecturaux et urbains en conjuguant l'esprit de Jean Balladur et la création architecturale et urbaine d'aujourd'hui.

Ces enjeux devront se déployer spatialement dans un espace « fini », sans extension urbaine possible sur des zones naturelles.

Le PLU pointe donc des sites potentiellement mutables qui devront respecter tout à la fois la volonté de :

- conforter les polarités urbaines existantes,
- s'inscrire dans un parti architectural et urbain à très forte identité.



1- Conforter les polarités existantes

2- S'inscrire dans un parti architectural et urbain à très forte identité







### Pérenniser les connections entre trame verte et bleue, et trame paysagère et fonctionnelle

La carte ci-dessous de la trame verte et bleue montre l'importance des connections entre fonctions écologiques et fonctions paysagères. Selon la géographie de ces corridors mais aussi selon la fonction qu'ils entretiennent avec le tissu urbain et sa nécessaire gestion, la cartographie du PLU détermine les zones à « sacraliser » et les secteurs où des évolutions sont acceptables. Sont également pris en compte le périmètre du site inscrit, et le périmètre du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ont leurs propres exigences.

Trame verte et bleue



### 2) Les dispositions réglementaires associées

La stratégie en matière de préservation de la trame végétale repose sur les différentes typologies du paysage végétal associées à la fonctionnalité écologique de la trame verte.

Une étude spécifique a été produite afin d'identifier les boisements les plus significatifs de la commune, différencier leur intérêt notamment du point de vue de leur « naturalité », de leur fonctionnalité, de leur valeur paysagère et écologique et identifier les outils de protection les plus adaptés à mettre en œuvre (EBC ou élément de paysage à protéger). Cette étude a été soumise à la CDNPS lors de la session du 7 juillet 2015, recevant un avis favorable à l'unanimité (voir étude en annexe).

Ainsi, les massifs boisés en bordure de station (bois du Grand Travers, bois du Golf, bois du Ponant) constituent les ensembles boisés les plus significatifs de la commune tant pour leur valeur paysagère (poumons verts péri-urbains) que pour leur « naturalité ». Ils font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de la Loi Littoral (article L121-27).

La trame verte urbaine, qu'il s'agisse des « forêts » urbaines, des alignements d'arbres ou de la végétation des espaces privés, relève de la construction architecturale et paysagère de la ville. L'« arbre monument » tel qu'il se révèle dans ses diverses composantes nécessite d'être préservé pour pérenniser l'âme et l'image originelles de La Grande Motte mais implique également une gestion raisonnée qui permette des interventions : diversification des essences afin d'anticiper les problématiques sanitaires (maladies) ou de risque (enracinement superficiel), esthétique (coupes franches) et bioclimatique (ombrage naturel).

Par exemple, la préservation des pins dans les sites les plus représentatifs comme le site inscrit est impérieuse mais il faut pouvoir diversifier les essences car, actuellement, deux menaces sur les pins sont surveillées par la FREDON : le nématode et la fusariose (Italie - Espagne).

La gestion de la trame verte fonctionnelle nécessite donc des outils réglementaires mieux adaptés à l'évolution des boisements, à leur adaptation aux usages urbains associés, sans compromettre leur pérennité. Ces outils trouvent leur traduction dans le règlement des zones et dans le dispositif d'identification des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19.

Le dispositif réglementaire de protection du patrimoine végétal combine ainsi plusieurs outils réglementaires :

- Un classement en zone naturelle et forestière (N)
- Des Espaces boisés classés (EBC),
- Des Eléments de paysage à protéger (EPP),
- Le Règlement de zones : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Ce dispositif est chapeauté par les dispositions du Code de l'Environnement liées au classement en site classé et en site inscrit de la commune.

Concernant plus spécifiquement la trame verte et bleue dans sa dimension écologique, le PLU affecte de manière privilégiée un zonage naturel aux grands ensembles d'intérêt écologique (ZNIEFF, zones humides, sites Natura 2000). Par combinaison avec la reconnaissance de ces ensembles en Espaces remarquables du littoral, le PLU applique une réglementation restrictive et protectrice visant la pérennisation de la qualité de ces espaces.

*Un travail préalable d'identification et de qualification des boisements par type de structure et d'essences végétales*



*Réalisation : Mairie de La Grande Motte – Service Espaces Verts / Environnement Durable*

TABLEAU DE SYNTHÈSE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DE PROTECTION DE LA TRAME VÉGÉTALE MIS EN PLACE PAR LE PLU

Structure végétale	Outil réglementaire de protection	Référence Code de l'Urbanisme (CU) ou Code de l'Environnement (CE)	Régime ou Mesures réglementaires associées
Toutes structures végétales, y compris dans les espaces privés	Site classé	L341-10 CE	Les coupes et abattages d'arbres dans le site classé sont soumis à autorisation préalable.
	Site inscrit	L341-1 CE	Les coupes et abattages d'arbres dans le site inscrit sont soumis à déclaration préalable.
Boisements significatifs (bois du Grand Travers, du Golf, du Ponant)	Zone 1N	R151-24 CU	Protection stricte des espaces remarquables du littoral n'admettant que des aménagements légers
	Espaces boisés classés	L121-27 CU (+ avis CDNPS)	Le classement EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Arbres remarquables isolés	Espaces boisés classés	L113-1 CU	
Alignements de pins	Elément du paysage à protéger	L151-19 CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principe de l'alignement à maintenir</li> <li>- Distance de plantation optimale entre 2 arbres : 12 à 20 m</li> <li>- Possibilité de coupe et abattage pour motif de sécurité, sanitaire, accessibilité/projet d'aménagement et de voiries, gestion « forestière »</li> </ul>
Autres alignements	Elément du paysage à protéger	L151-19 CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principe de l'alignement à maintenir</li> <li>- Possibilité de diversification des essences végétales</li> <li>- Distance de plantation optimale entre 2 arbres : 4 à 6 m pour essences à faible développement ; 6 à 20 m pour essences à fort développement</li> <li>- Possibilité de coupe et abattage pour motif de sécurité, sanitaire, accessibilité/projet d'aménagement et de voiries, gestion « forestière »</li> </ul>
Bosquets de pins	Elément du paysage à protéger	L151-19 CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des pins dans les zones identifiées</li> <li>- Possibilité de diversification des essences végétales dans les zones identifiées</li> <li>- Possibilité de coupe et abattage pour motif de sécurité, sanitaire, accessibilité/projet d'aménagement et de voiries, gestion « forestière »</li> </ul>
Autres bosquets	Elément du paysage à protéger	L151-19 CU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des arbres dans les zones identifiées avec possibilité de diversification des essences végétales</li> <li>- Possibilité de coupe et abattage pour motif de sécurité, sanitaire, accessibilité/projet d'aménagement et de voiries, gestion « forestière »</li> </ul>
Autres structures végétales, y compris dans les espaces privés	Règlement : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	R151-43 CU	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
			Les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au règlement, établie par le service « Espaces verts » de la commune pour identifier les essences les mieux à même de s'adapter au climat local et compatibles avec le paysage local et la gestion urbaine.



### III : AFFIRMER LES FONCTIONS LITTORALES DE LA GRANDE MOTTE

#### A- ENJEUX ET OBJECTIFS

La filière littorale au sens large est de loin la première ressource économique de La Grande Motte. Il est donc essentiel de dynamiser cette filière tout en s'assurant de la compatibilité des différents usages liés à cette ressource.

##### 1) Un littoral pour tous

Le PADD intègre au cœur du projet de PLU, cette volonté d'un littoral qui doit répondre à de multiples exigences :

- gestion *ad hoc* des paysages et des habitats,
- accessibilité garantie à la mer dans de bonnes conditions fonctionnelles et environnementales,
- qualité d'implantation des installations situées temporairement sur le domaine public maritime,
- réflexion poussée pour une extension portuaire.

##### 2) Un projet d'extension portuaire qui doit se donner le temps de la réflexion

C'est un projet qui va pleinement dans le sens d'une dynamique littorale affirmée, et cela à une échelle qui dépasse la seule commune de La Grande Motte : nouveaux anneaux, nouveaux équipements et services pour un accueil de population.

Pour autant, ce projet nécessite un long temps de réflexion qui va bien au-delà de l'échelle du PLU : concertation, expertises techniques, programmation... autant d'étapes qui s'inscrivent dans un temps qui nous porte bien au-delà de l'approbation de l'actuel PLU. Une fois le PLU ap-

prouvé, il conviendra donc de le faire évoluer en ne laissant rien au hasard, en prenant son temps pour faire émerger un projet phare pour La Grande Motte.

#### B- LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

En vue d'affirmer les fonctions littorales de La Grande Motte, le PLU :

- applique un zonage et une réglementation spécifiques aux secteurs littoraux en tenant compte et en confortant les usages différenciés existants : activités portuaires et nautiques (zone UP), plages et usages touristiques (zone 2N) ;
- préserve le libre accès aux plages et organise les conditions réglementaires de leur gestion, de leur ouverture au public et de la maîtrise de leur fréquentation automobile, ainsi que les activités et aménagements autorisés en bord de mer ;
- définit les conditions réglementaires permettant de garantir la qualité architecturale des concessions de plage.

## IV : REMETTRE EN ADEQUATION DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET CAPACITE D'ACCUEIL

### A- ENJEUX ET OBJECTIFS

A La Grande Motte, la notion de capacité d'accueil doit tout à la fois répondre à des questions relatives aux équilibres environnementaux et à la ressource, mais aussi à des équilibres patrimoniaux pour continuer à faire vivre l'œuvre de Jean Balladur.

C'est avec ces données pour cadre intangible que La Grande Motte doit répondre aux orientations du SCoT et du PLH du Pays de l'Or, soit :

- Une production maximale de 1300 nouvelles résidences principales d'ici à 15 ans, en création et / ou mutation du parc résidentiel ;
- Un potentiel d'accueil maximal de 2 100 nouveaux habitants ;
- Conformément au PLH, la création de 150 logements sociaux à l'horizon 2020.

Le site de La Grande Motte étant très contraint par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI), ces objectifs reposent :

- Sur la mobilisation de sites potentiellement mutables, soit environ 530 logements ;
- Sur la mutation du parc de résidences et la densification diffuse, soit environ 270 logements ;
- Sur le projet de « ville-port », soit environ 500 logements.

Soit un total de 1 300 logements légèrement en deçà du potentiel maximal autorisé par le SCoT.

Notons que le quartier des villas n'a pas pour vocation d'être un secteur d'importantes densifications et / ou mutation. Son actuel plan masse et son plan de circulation conçus par Jean Balladur ne doivent pas être pervertis.

### Carte du potentiel de développement par secteur



### B- LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES

#### 1) Identification des secteurs à potentiel de mutation

En phase diagnostic, une étude urbaine intitulée « *Les conditions d'une mutation assumée* »<sup>1</sup> a été conduite afin, d'une part, d'identifier le potentiel mutable du tissu urbain et, d'autre part, d'exposer une première approche d'intensification urbaine sur chaque secteur identifié, en tenant compte des formes urbaines et architecturales de La Grande Motte.

<sup>1</sup> La Grande Motte – Etude urbaine « *Les conditions d'une mutation assumée* » - Agence Lebunetel & Associés – Juin 2015 – En annexe du diagnostic

L'objet de cette étude était de révéler aux élus le « champ des possibles » afin de susciter une réflexion sur le renouvellement voulu et contextualisé de la ville.

L'ensemble des 16 sites mutables identifiés par l'étude urbaine concerne des sites de réinvestissement : parkings extérieurs (privés ou publics) ou bâtiments peu denses offrant des potentiels d'intensification. L'analyse de chaque site a donné lieu à une hypothèse d'aménagement permettant de déterminer un potentiel de production de logements et de diversification des fonctions urbaines.

Au regard d'un ensemble de paramètres, urbanistiques, politiques, temporels ou légaux, les élus se sont positionnés sur 11 secteurs comme sites souhaités de mise en œuvre du renouvellement urbain, auquel s'est ajouté le bâtiment de l'ancien Casino. De façon subséquente, les modalités d'intensification urbaine proposées par l'étude ainsi que le programme ont été réinterrogés et affinés.

Par la suite, les modalités d'intensification des 12 secteurs ciblés ont été confrontées aux outils réglementaires nécessaires à leur mise en œuvre. Dès lors que les dispositions du règlement écrit ou, le cas échéant, des fiches de lots ont paru insuffisantes pour cadrer l'évolution souhaitée des secteurs, la nécessité de définir des orientations d'aménagement et de programmation a émergé. Il en est résulté que 6 sites font l'objet d'OAP.

Pour les secteurs non soumis à OAP, l'étude urbaine constituera un document cadre révélant les possibilités et proposant des modalités d'évolution adaptées à leur environnement urbain afin d'inciter et de guider les propriétaires.

Au final, l'étude urbaine « *Les conditions d'une mutation assumée* » a constitué un outil d'aide à la décision fondamental dans la définition du projet de territoire.

PLU et étude urbaine : les outils réglementaires mis en œuvre sur les 12 sites à potentiel de mutation retenus

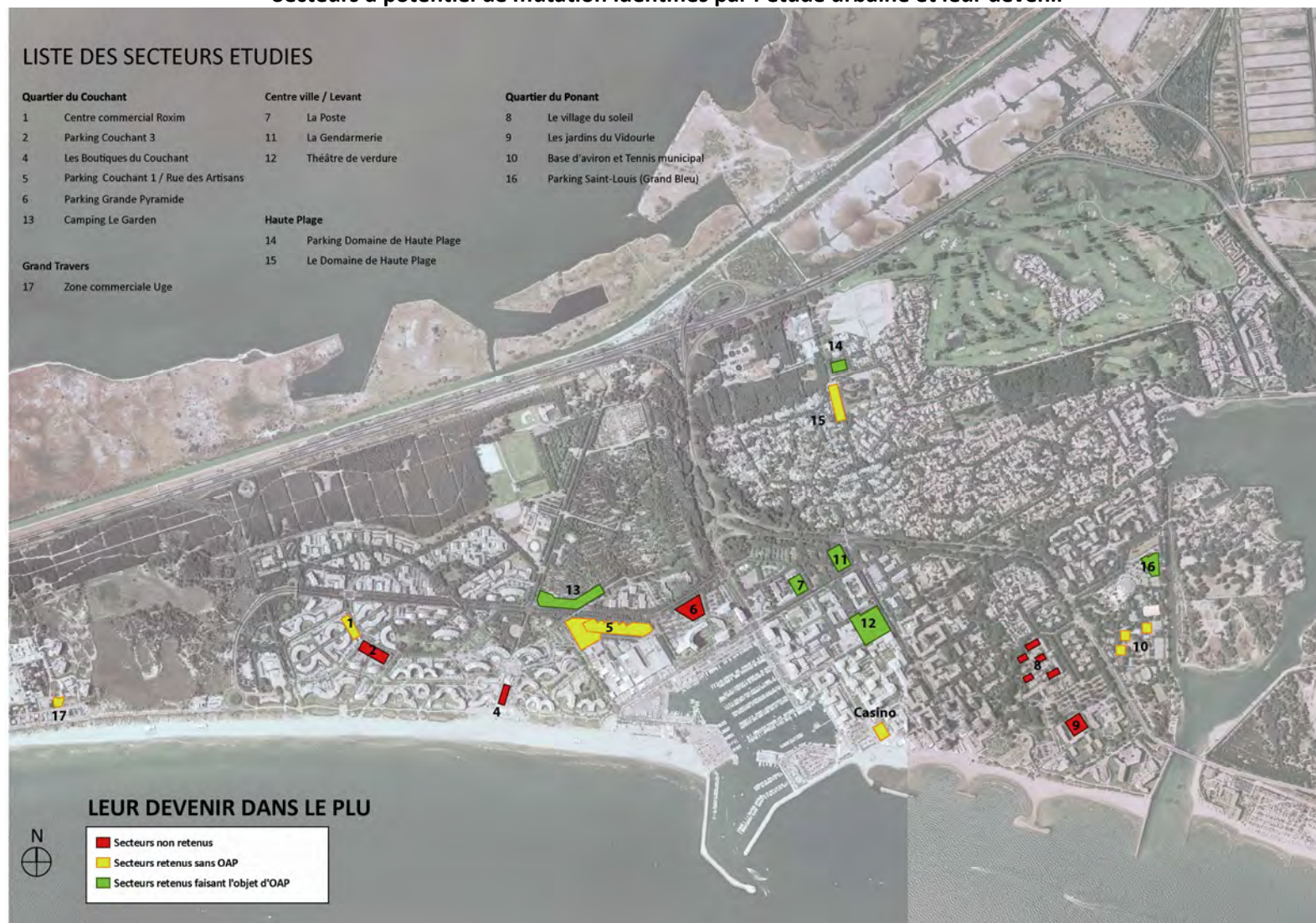
N°	Dénomination	Dispositions spécifiques (règlement / zonage)	Fiches de lot / Gabarit	OAP
1	Centre commercial Roxim		Fiches de Lots n°345-B et 346-B Création d'un gabarit (XV)	
5	Rue des Artisans	1UEa		
	Parking Couchant 1	1UEb		
7	Poste	1UB4		OAP n°4
10	Tennis municipal	1UB6		
11	Gendarmerie	1UB5		OAP n°5
12	Théâtre de Verdure	UAb		OAP n°1
13	Camping Le Garden	1UB1		OAP n°2
14	Pk Hte-Plage	1UDa4		OAP n°6
15	Domaine Hte-Plage	1UDa3		
16	Pk St-Louis / Gd Bleu	1UB3		OAP n°3
17	Grand Travers	UGe		
	Casino		Fiche de lot n°18	

## 2) Objectifs de production de logements

Pour mobiliser le potentiel des sites mutables, le PLU recourt aux orientations d'aménagement et de programmation sur 6 secteurs ciblés, permettant de définir le programme de logements à mettre en œuvre (cf. *infra* « *Les OAP comme instrument du programme de production de logements* »).



Secteurs à potentiel de mutation identifiés par l'étude urbaine et leur devenir



Cette programmation représente à elle seule 325 logements soit 2/3 des objectifs de production de logements assignés à la commune par le PLH à l'horizon 2020 (+500 logements) et 61% du potentiel de production de logements en renouvellement urbain à échéance du PLU (530 logements hors zone portuaire et densification diffuse).

Le tiers restant de logements à créer (205 logements) prendra place de manière privilégiée dans les autres secteurs à potentiel de mutation identifiés, non soumis à OAP, mais dont les dispositions du règlement ou, le cas échéant, les fiches de lot, sont établies de manière à encourager la mutation et la densification. L'étude urbaine annexée au diagnostic constituera alors un document cadre pour orienter la mutation de ces secteurs. *(voir tableau ci-après)*

### 3) Des dispositions réglementaires favorables à la densification

Dans l'ensemble des secteurs à potentiel de mutation, le PLU détermine les conditions réglementaires, à travers le règlement écrit et, le cas échéant, les OAP, favorables à la densification : de manière systématique, le PLU libéralise les hauteurs maximales des constructions pour favoriser une densification en hauteur dans le respect des perspectives urbaines et paysagères du site ; le PLU module également les emprises au sol ou les règles d'implantation.

De la même manière, le PLU organise les conditions réglementaires d'une intensification urbaine diffuse, non ciblée sur des secteurs spécifiques mais qui pourra prendre place dans l'ensemble du tissu urbain (potentiel de 270 logements). En revanche, dans le quartier des Villas, l'impériosité du maintien de la qualité urbaine et paysagère, associée à l'acceptabilité sociale de la densification, nécessite des règles adaptées à la maîtrise de cette densification.

Ainsi, le PADD mise principalement sur le renouvellement de la ville pour atteindre ses objectifs de production de logements, permettant de n'envisager aucune consommation d'espaces naturels et forestiers.

La seule extension de l'urbanisation pour l'habitat au regard de la zone agglomérée du SCOT au sens de la loi Littoral concerne le secteur Camping Le Garden (zone 1UB1), représentant moins de 1 ha. Combinée aux autres extensions effectuées par le PLU (voir infra), cette extension urbaine entre dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière du SCOT fixés à 7,5 ha. Cette extension reste en outre relative dans le sens où elle prend place sur un terrain déjà équipé et aménagé, au cœur de La Grande Motte.

### 4) Objectifs de production de logements aidés

Le PLH impose la création de 150 logements locatifs sociaux à l'horizon 2020. Le PLU se fait ainsi le relais du PLH en recourant à l'outil « servitude de mixité sociale » qui permet, au terme de l'article L151-15, de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les secteurs à potentiel de mutation permettront d'atteindre cet objectif (155 logements locatifs sociaux – voir tableau ci-après). Mais leur temporalité pourrait excéder l'horizon 2020 ; c'est pourquoi l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat est soumis à une servitude de mixité sociale, sauf exception ponctuelle. Ainsi tout programme de 12 logements ou plus donnera lieu à la production de 30 % de logement locatifs sociaux. Tout programme de 20 logements ou plus donnera lieu à la production de 15 % de logements en accession abordable.

TABLEAU SYNTHETIQUE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR SECTEUR A POTENTIEL DE MUTATION

	ROXIM	ARTISANS	POSTE	TENNIS	GENDAR- MERIE	MAIRIE	CAMPING GARDEN	PARK HAU- TEPLAGE	HAUTE PLAGE	GRAND BLEU	GRAND TRAVERS	CASINO	
N° secteur Etude urbaine	S1	S5	S7	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17		TOTAL
Domanialité	PRIVE	PRIVE	PRIVE	PUBLIC	PRIVE	PUBLIC	PRIVE	PUBLIC	PUBLIC	PUBLIC	PRIVE	PRIVE	
Secteur soumis à OAP			OAP n°4		OAP n°5	OAP n°1	OAP n°2	OAP n°6		OAP n°3			
Lgts (moy 65m <sup>2</sup> ) unité	38	21	39	67	70	59	87	20	47	50	9	23	530
Dont :													
Lgt social % (12 lgts et +)	30	30	30	30	30	40	30	30	30	30			
Lgt social unité	11	6	12	20	21	24	26	6	14	15			155
Accession abordable % (20 lgts et +)	15	15	15	15	15	20	15	15	15	15			
Accession abordable unité	6	3	6	10	11	12	13	3	7	8			79



## V : DEFINIR UNE CAPACITE D'ACCUEIL ADAPTEE AU FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA GRANDE MOTTE ET CONFORTANT LES POLARITES EXISTANTES

Au-delà des chiffres mentionnés dans l'objectif 3, le défi qui attend La Grande Motte est à la fois :

- De rééquilibrer la pyramide âges vers une population plus jeune en permettant une rotation au sein du parc de logements afin de pérenniser des services et équipements très liés à des classes d'âge ;
- De rééquilibrer dans le temps la part de la population résidentielle en lissant les effets liés à la saisonnalité.

En d'autres termes, « La Grande Motte - Station littorale » doit devenir un peu plus « La Grande Motte - Ville littorale » grâce à une diversification du parc de logements et des secteurs de développement bien identifiés. De l'importance de poser les bases d'une ville identifiant des axes d'intensification urbaine qui sont aussi des axes de connections pour une véritable ville intelligente.

### A- DES AXES URBAINS EXISTANTS SUPPORT DU DEVELOPPEMENT

#### 1) Enjeux et objectifs

Pour être encore plus attractive notamment vis-à-vis d'une population de jeunes ménages, le PADD structure le territoire communal autour de trois grands axes.

#### Deux axes d'orientation Est / Ouest

- Le premier mutualise dans l'espace à la fois la possibilité d'affirmer un peu plus la place des modes doux de déplacements et le déploiement des communications numériques haut débit.



*Axe Est / Ouest propice au développement des circulations douces et numériques*

- Le deuxième est le vecteur d'une offre attractive de transport public.



*Axe Est / Ouest propice au développement des transports publics*

Ces deux axes ont un fort impact sur la vie de la cité : ils desservent une majorité de logements, de services et d'équipements.

### Un axe d'orientation Nord / Sud

Sa fonction est doublement stratégique :

- Sur le plan économique, c'est l'axe privilégié entre la ville, la zone artisanale, et la zone portuaire. Dans la perspective d'une extension du port, son rôle serait encore renforcé.
- Sur le plan de la circulation, il serait une porte d'entrée privilégiée pour les automobilistes qui ainsi n'encombreraient pas le centre ville.



### **2) Les dispositions réglementaires associées**

Le PLU localise la plupart des secteurs de mutation de part et d'autre de axes structurants identifiés. En égrainant l'offre nouvelle de logement et en restructurant les polarités commerciales et de services (rue des Artisans – Super U, camping Le Garden, poste, ...) le long de ces axes, il renforce aussi leur vocation respective et affirme une structuration durable et stratégique de la ville.

En matière de circulation douce, le PLU intègre les dispositions du Grenelle II de l'Environnement en définissant des obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour les vélos afin d'encourager les modes de transport alternatifs et durables. Il (ré)organise, par ailleurs, par le biais des OAP, la structuration des axes piétons pour chaque secteur à potentiel de mutation, de façon à rationaliser les interconnexions avec l'environnement urbain et augmenter la fonctionnalité des cheminements doux.

## **B- UN POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DEFINI PAR 6 INDICATEURS CADRES**

### **1) La capacité à gérer la fréquentation et le partage des usages**

Le développement de La Grande Motte ne doit pas obérer le capital en parkings. Bien au contraire, l'accueil prévu de nouveaux ménages, ainsi que le projet de ville-port, obligent à anticiper de nouvelles aires d'accueil comme sur une partie de l'ancien camping municipal, et des évolutions vers des parkings silos.

Le partage des usages et de l'espace trouvera également une réponse dans le projet qui reste à définir de « Ville-Port » avec le développement des activités nautiques et une montée en gamme de l'hôtellerie de plein-air.

### **2) La sensibilité environnementale, paysagère et patrimoniale en limite d'urbanisation**

L'image de marque de La Grande Motte et sa qualité de vie en dépendent : le projet de développement de la ville prendra strictement en compte les recommandations de Jean Balladur sur les différents secteurs de la ville. Il s'agit tout autant du paysage bâti et de sa pratique, que du paysage végétal, les deux formants un tout.

### 3) L'impact du PPRI sur les opportunités foncières de développement

Le PPRI arrêté en avril 2014, a obligé la ville à revoir ses perspectives de développement telles qu'elles sont affichées dans le SCoT du Pays de l'Or. D'où l'identification de nouveaux secteurs de développement, à chaque fois de surface modeste et situés en cœur de quartier urbanisé.

### 4) La capacité à garantir une dynamique économique adaptée aux caractéristiques du territoire et de son bassin de vie

Le PADD répond aux besoins commerciaux d'une population qui va se développer. De l'importance de pérenniser les activités commerciales en place et d'anticiper de nécessaires mutations comme sur la rue des Artisans ou avec le Super U.

Notons que le projet d'extension portuaire sera également un accélérateur de l'activité économique locale, et cela bien au-delà de la seule filière nautique.

### 5) La capacité à garantir une offre résidentielle adaptée

Face au vieillissement de la population et une « sédentarisation » excessive qui risque de scléroser la ville, le projet prend toutes ses responsabilités pour répondre aux attentes de la population quant à la structure du parc de logements :

- Développer le logement social au sein des différents sites mutables pour répondre aux attentes des jeunes ménages.
- Développer des logements adaptés au grand âge ou aux personnes à mobilité réduite en privilégiant leur localisation sur l'axe de transport public.

### 6) La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée

Pour répondre à une volonté de faire évoluer la pyramide des âges vers de plus jeunes ménages, le PLU anticipe l'offre de nouveaux équipements et services dans le domaine « médico-social », dans celui de la petite enfance et dans l'enseignement du premier degré.

A ces services de bases, le PLU met l'accent sur l'excellence patrimoniale de la ville :

En renforçant la centralité Port / Théâtre de verdure / Ponant ;

- En fondant son projet sur la reconnaissance de la qualité architecturale et urbaine de la ville qui s'est vue attribuer le label « Patrimoine du XXème siècle » ;
- En donnant des clefs de lecture de cette histoire récente en réhabilitant le bâtiment « Poisson » du Point Zéro.

## TITRE 2 :

### EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ASSOCIEES





Pour traduire les orientations générales du PADD, le PLU définit un zonage et un règlement et met en oeuvre un certain nombre de nouveaux outils réglementaires mis à disposition par le Code de l'Urbanisme. Ce faisant, il procède à des modifications du document d'urbanisme antérieur, le plan d'occupation des sols (POS), tant sur la forme que sur le fond.

## I : LES FONDEMENTS JURIDIQUES DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT

L'objectif poursuivi est d'introduire une mixité d'usages et de fonctions urbaines, proposant du logement, des services, commerces et équipements et des espaces publics qualitatifs.

### A- UN CADRE LEGISLATIF RENOUVELE

Depuis l'approbation du POS, le contexte législatif a fortement évolué, modifiant sensiblement les objectifs, le contenu et les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme. Parmi les lois fondatrices, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la loi portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) du 12 juillet 2010 ou encore la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014.

Le régime juridique du PLU mis en place depuis la loi SRU impose aux documents d'urbanisme d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable, assurant ainsi la protection de l'environnement, dans son acception la plus large, et du cadre de vie. À cet effet, un travail de recomposition urbaine privilégiant le renouvellement, la densification, une gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain doit être finement conduit.

### 1) Textes législatifs de référence (sans exhaustivité) :

- la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), texte fondateur du plan local d'urbanisme (PLU),
- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
- la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE),
- la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle I),
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), texte fondateur des évaluations environnementales,
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron).

### 2) Textes réglementaires de référence (sans exhaustivité) :

- l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,

- l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme,
- l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,
- le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme,
- le décret n°2012-274 du 28 février 2012 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
- le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- le décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue,
- le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

### 3) Le dernier état du droit est fixé par :

- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,

- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Ces deux textes sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Ils gouvernent à l'élaboration du PLU par délibération en date du 10 mars 2016 par laquelle le conseil municipal a expressément opté pour le nouveau régime en application de l'article 12 du décret susvisé.

L'ensemble des références législatives citées dans le présent document renvoie au Code de l'Urbanisme tel que recodifié par l'ordonnance et le décret susvisés. En cas contraire, il est fait mention du code de référence.

## B- LES MODIFICATIONS DE FORME APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

### 1) Les types de zones et leur nouvelle nomenclature

La loi SRU et son décret d'application du 27 mars 2001 sont venus refondre les catégories et la nomenclature des zones pouvant être instituées par le règlement du PLU. Quatre catégories de zones peuvent désormais être délimitées en application des articles R151-17 et suivants.

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

1-1) Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1-2) Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

1-3) Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

1-4) Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## 2) Les différents types de zones retenus par le PLU

Afin de traduire les orientations du PADD, le territoire communal est divisé en zones à vocations différenciées au regard des catégories prévues aux articles R151-14 et suivants. Le PLU institue ainsi deux types de zones U et N, pouvant elles-mêmes être divisées en secteurs et sous-secteurs pour prendre en compte certaines spécificités ou des enjeux ou objectifs différenciés. Le PLU ne retient ni zone AU ni zone A.

2-1) Les zones urbaines sont divisées en huit types de zones, comprenant éventuellement des secteurs et sous-secteurs spécifiques :

**La zone UA** est la zone d'habitat, d'activités et de services, à caractère central correspondant aux opérations d'habitat collectif à l'origine de la station et celles réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.A.C du Golf.

**La zone UB** est une zone à caractère urbain, d'habitat, d'hôtels, de commerces et de services constituée principalement d'immeubles collectifs.

**La zone UC** est zone à caractère urbain, d'habitat, individuel et collectif, d'activités et de service à caractère semi-continu.

**La zone UD** comprend une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel isolé ou groupé, une zone de détente, de loisirs et de sports et le village de vacances existant réalisé au lieu dit "Presqu'île du Ponant".

**La zone UE** est zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

**La zone UG** est une zone à caractère urbain dans le secteur du Grand Travers comprenant de l'habitat individuel et collectif et des commerces.

La zone UP est une zone réservée aux équipements et activités portuaires et nautiques.

#### 2-2) Les zones à urbaniser

Sans objet

#### 2-3) Les zones agricoles

Sans objet

2-4) Les zones naturelles et forestières sont divisées en trois types de zones, comprenant éventuellement des secteurs et sous-secteurs spécifiques :

La zone 1N est une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation.

La zone 2N est une zone naturelle correspondant aux plages et à une bande de 300 m en mer. Elle fait partie du domaine public maritime naturel.

La zone 3N est une zone à caractère naturel, en site urbain, destinée à constituer des espaces plantés de promenade et de jeux ou l'accompagnement planté des voiries.

La zone 4N est une zone accueillant des équipements collectifs de nature variée (équipements techniques, touristiques, sportifs et de loisirs, ...) en dehors de la zone agglomérée.

### C- LES MODIFICATIONS DE FORME APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, la structure du règlement écrit a subi des modifications de forme substantielles qui ont déterminé des modifications de fond du contenu du règlement.

#### 1) La suppression du COS et des superficies minimales

Poursuivant un objectif de densification du tissu urbain et de lutte contre la consommation foncière, la loi ALUR est venue supprimer les articles du règlement relatifs, d'une part, à la superficie minimum des terrains constructibles, dont le champ avait été réduit par la loi SRU aux seules situations où cette règle est justifiée «par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée» et, d'autre part, au coefficient d'occupation des sols (COS). Désormais, le règlement n'est donc plus habilité à définir des superficies minimales ni à définir un COS.

#### 2) La nouvelle structure du règlement écrit

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont eu pour objet la refonte de la structure du règlement écrit et la modernisation des outils du PLU. Désormais, le règlement écrit s'articule autour de trois grandes rubriques, chacune divisée en sous-rubriques :

Rubriques	Sous-rubriques
<b>1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>	- Destinations et sous-destinations
	- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
	- Mixité fonctionnelle et sociale
<b>2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	- Volumétrie et implantation des constructions
	- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
	- Stationnement
<b>3- Equipements et réseaux</b>	- Desserte par les voies publiques ou privées
	- Desserte par les réseaux



## II : LES REGLES COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

### A- LES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Outre la délimitation des zones, les documents graphiques du règlement font apparaître un certain nombre de prescriptions complémentaires. Ces prescriptions revêtent un caractère réglementaire et trouvent, le cas échéant, leur prolongement ou leur traduction dans les dispositions écrites du règlement. Elles sont ainsi opposables à toute demande d'autorisation d'urbanisme au même titre que le zonage et le règlement.

#### 1) Les outils de protection du patrimoine environnemental et paysager

##### 1-1) Les espaces boisés classés

##### Les espaces boisés classés « de droit commun »

Les articles L113-1 et suivants permettent de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Le service Espaces Verts / Environnement durable de la commune a identifié 43 arbres remarquables à protéger dans le cadre du PLU. Il s'agit de quelques rares arbres antérieurs à la construction de la station dont une grande majorité de pins parasols (*pinus pinea*).

##### Les espaces boisés classés au titre de la Loi Littoral

L'article L121-27 prévoit que le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants « *les plus significatifs* » de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). (voir étude en annexe)

Sont ainsi identifiés comme « *les plus significatifs* » au titre de leur naturalité et classés EBC au titre de la loi Littoral :

- le bois du Grand Travers : déjà classé en EBC au POS, son classement est reconduit sur environ 125 ha avec quelques ajustements mineurs du périmètre liés par exemple à l'abandon de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière, ...
- le bois du Ponant : représentant environ 5,25 ha, le classement de ce bois situé en bordure de l'étang du Ponant est maintenu, sans modification de périmètre par rapport au POS ;
- le bois du Golf : cette dense pinède d'environ 5,90 ha est classée en EBC afin de préserver son intérêt écologique et paysager.

Le petit bois de Haute-Plage, préalablement classé en EBC au POS, ne bénéficie plus d'un tel classement dans le PLU. En effet, d'une part, la faible densité du boisement ne permet pas de le qualifier comme l'un des plus « *significatifs* » de la commune. D'autre part, inséré dans le tissu urbain du quartier de Haute-Plage, il participe plutôt de la trame fonctionnelle et paysagère de la ville que des boisements « naturels ». Il fait néanmoins l'objet d'un classement en zone 3N et bénéficie d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger.

### 1-2) Les éléments de paysage à protéger

Les boisements, alignements de pins et d'autres arbres et autres formations végétales qui constituent la trame paysagère de la zone agglomérée telle que voulue par Jean Balladur font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Deux régimes de protection leur sont affectés. D'une part, le Code de l'Urbanisme prévoit que « *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.* »

D'autre part, l'article L151-19 permet au règlement de définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Quatre niveaux de protection sont déterminés correspondant chacun à des mesures de préservation spécifique en fonction de l'intérêt, de la nature et de la fonctionnalité des boisements (voir supra).

De la même manière, la chapelle de la Petite Motte est identifiée en élément de paysage à protéger. Cette petite bâtisse en pierre, toiture en tuile, située au sein de la zone 2UE, à l'entrée de la ville, constitue un petit patrimoine vernaculaire et religieux qui a perduré malgré l'avancée de la ville. S'associe à cette protection une zone *non aedificandi* destinée à préserver ses abords de toute construction et maintenir ouvertes les perspectives.

## **2) Les servitudes d'urbanisme**

### 2-1) Les emplacements réservés

Au terme de l'article L151-41, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Dans le cadre du présent plan, un seul emplacement réservé est institué, pour la réalisation d'un ouvrage public : l'élargissement du canal du Rhône à Sète dans le cadre de sa modernisation. Institué dès le POS de 1983, celui-ci est maintenu dans son périmètre et son objet existants au POS de 2001. Il est reporté aux documents graphiques en application de l'article R151-50.

Les autres emplacements réservés du POS sont supprimés, soit que leur objet a été réalisé, soit que le projet associé n'est plus envisagé ou ne nécessite pas de réserver l'emplacement du fait de la maîtrise foncière publique (voir tableau ci-dessous).

Aucun nouvel emplacement réservé n'est créé.

## Le devenir des emplacements réservés du POS

N°	Objet	Bénéficiaire	Etat	PLU
C1	Elargissement du cimetière	Commune	Abandonné	Supprimé
C2	Déplacement du théâtre de verdure	Commune	Foncier communal	Supprimé
C3	Aménagement d'un chemin piétonnier liaison Grand Travers / Grande Motte	Commune	Réalisé	Supprimé
C4	Construction d'une crèche	Commune	Réalisé	Supprimé
C5	Création d'une voie piétonne / Motte du Couchant	Commune	Réalisé	Supprimé
N1	Elargissement du canal du Rhône à Sète	VNF		Maintenu

2-2) Les servitudes de mixité sociale

Au terme de l'article L151-15, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La Grande Motte figure parmi les communes susceptibles d'être soumises d'ici 2020 aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération du Pays de l'Or, approuvé par délibération n°2016-02 du 15 avril 2016, fixe quant à lui un minimum de 150 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2020.

Afin d'atteindre cet objectif inscrit au PADD, la municipalité s'est déterminée pour recourir à l'outil « servitude de mixité sociale » sur l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat et mettre à contribution l'ensemble des acteurs publics et privés pour la production de logements sociaux.

Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le corps du règlement des zones concernées au regard des prescriptions du PLH. Ainsi, tout programme de construction ou d'aménagement permettant, en une ou plusieurs tranches, la réalisation de 12 logements ou plus, devra réserver au moins 30 % du nombre de logements créés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

De manière complémentaire, afin de favoriser la diversification de l'offre en logement, de faciliter l'accès à la propriété et de permettre à tous d'entamer un parcours résidentiel dans la commune, une telle servitude est appliquée sur les mêmes zones en vue d'imposer un pourcentage de logements en accession abordable. Ainsi, tout programme de construction ou d'aménagement permettant, en une ou plusieurs tranches, la réalisation de 20 logements ou plus, devra réserver au moins 15 % du nombre de logements créés à de l'accès sociale à la propriété.

Des modulations et exceptions sont néanmoins introduites sur certains secteurs. Ainsi, dans le secteur Mairie / Théâtre de Verdure (OAP n°1) sous maîtrise foncière publique, les élus se sont déterminés pour augmenter le pourcentage de production de logements aidés (40 % en LLS et 20 % en accession abordable) dans ce secteur central et stratégique, afin de conduire une opération exemplaire en matière de mixité sociale. En revanche, sur le Casino, la servitude n'est pas appliquée afin de favoriser la requalification et le changement de destination du bâtiment, permettre un équilibre financier de l'opération qui encouragera les investisseurs et ainsi éviter la constitution d'une friche durable en front de mer.

2-3) Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux dispositions de l'article R151-6, le périmètre des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation



dites « sectorielles » (cf. supra) est délimité dans les documents graphiques afin de leur donner plus de lisibilité.

### B- LES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les représentations graphiques insérées dans le corps du règlement de chaque zone ont la même valeur contraignante que les dispositions écrites du règlement et de ses documents graphiques. Elles sont opposables à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées.

### C- LES FICHES DE LOT ET LES ANNEXES GRAPHIQUES DU REGLEMENT

A l'origine de la station, Jean Balladur a élaboré des plans de masse de la station et de la ZAC du Golf, des gabarits et schémas d'organisation des façades et des fiches de lot constituant l'ossature urbanistique et architecturale de la station. Dotées d'une force morale incontestable et utilisées dans l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme de façon coutumière, ces pièces demeuraient indépendantes du POS dont le règlement opérait un renvoi à leurs dispositions.

Elles sont intégrées au plan local d'urbanisme pour leur conférer la même valeur réglementaire que les dispositions écrites du règlement et de ses documents graphiques, dans les conditions prévues ci-dessous :

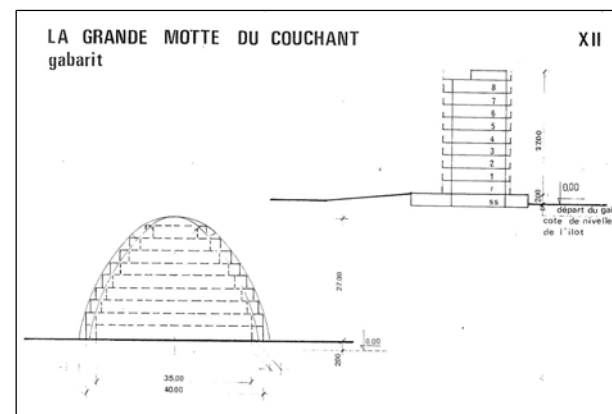
- Les fiches de lot sont opposables à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées.
- Le caractère contraignant des plans de masse ainsi que des gabarits et schémas d'organisation des façades est déterminé par les fiches de lot. Les plans de masse permettront par ailleurs le repérage des fiches de lot.

#### Exemple de fiche de lot

DATE : Novembre 1975      STATION PRIORITAIRE      LOT n° 304  
LA GRANDE MOTTE DU COUCHANT      plan masse n° : GM p 132 B et GM

SUPERFICIE	6 136 m <sup>2</sup> " LE GRAND MOTTOIS" et "LE VIKING"		
CATEGORIE	A		
DESTINATION	Habitation : logement, hébergement Commerce et activités de service : hébergement hôtelier et touristique		
IMPLANTATION DU PLAN DE MASSE	Obligatoire		
NOMBRE D'ETAGE	Suivant XI 4 et XII, rez-de-chaussée pour les villas à patio		
GABARITS	XI 4 pour le collectif courbe, XII pour le collectif arrière en pain de sucre		
PARKINGS	1 voiture par logement dont une partie sous bâtiment		
TERRASSES	Obligatoires y compris villas		
ESPACES VERTS EN PLEINE TERRE	Selon zonage du plan du lot		
SERVITUDES PARTICULIERES	Mitoyenneté lot 305		
PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	<b>MATIERES</b>	<b>ORGANISATION</b>	<b>COULEURS</b>
FACADE ARRIERE	Enduit blanc - Pas de peinture RAL 9010	Résille	BLANC
FACADES COTE MER	Idem	Type ω et α ou δ sur XI 4	BLANC
Le nom des résidences doivent être indiqués sur une des façades visible du domaine public			

Exemple de gabarit établi par Jean Balladur



## D- LES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES LIEES A LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Le territoire communal est assujéti à un ensemble de risques naturels et technologiques et de nuisances diverses dont la gestion donne lieu à des prescriptions et préconisations spécifiques destinées à assurer la sécurité et la tranquillité des personnes et des biens.

### 1) Le risque d'inondation

Le territoire communal de La Grande Motte est exposé à un risque d'inondation par submersion marine. Il est à ce titre concerné par les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation et littoraux (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 16 avril 2014. Le PPRI est constitutif d'une Servitude d'Utilité Publique et s'impose donc au PLU comme à toutes occupations et utilisations du sol.

Les occupations et utilisations du sol devront ainsi se conformer aux clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification.

Afin de permettre une application avisée des prescriptions en résultant, le règlement apporte des précisions sur la façon dont ces prescriptions se coordonnent avec celles du règlement des zones :

- le cas échéant, les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU,
- les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent,

- tout projet devra en outre respecter les règles de mitigation prévues au règlement du PPRI ; pour leur application, en cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

### 2) La défense contre l'incendie

En vue d'assurer la défense des constructions contre l'incendie, sont reportées en annexe du règlement les prescriptions techniques générales et particulières relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours, à l'organisation de la défense incendie et à la prise en compte des risques majeurs, émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

### 3) Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le territoire est soumis à un risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles d'aléa nul à faible tel que figurant sur la carte reportée en annexe du règlement.

L'échelle de validité de la carte d'aléa reproduite en annexe ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste alors à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.

Les mesures constructives et de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles préconisées par l'Etat ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) sont exposées en annexe du règlement. Elles n'ont pas de valeur contraignante mais leur mise en œuvre est fortement recommandée pour sécuriser les constructions face au risque.

#### 4) Le risque sismique

Le territoire communal est classé en zone de sismicité 1 (aléa très faible) en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Au terme de ce classement, il n'existe pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages « à risque normal ».

#### 5) Bruit des infrastructures de transport terrestre

Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, les prescriptions d'isolement acoustique afférentes et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants sont réunies dans une annexe spécifique du plan au titre de l'article R151-53 5°. Ces dispositions ne figurent donc plus ni sur le zonage ni dans le règlement comme c'était le cas dans le POS.

Il est toutefois rappelé dans le règlement que les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 9 janvier 1995 (pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique).

#### 6) Le périmètre sanitaire de la station d'épuration

Est figuré aux documents graphiques un périmètre d'une largeur de 180 mètres autour des parcelles supports de la station d'épuration dans lequel sont interdites les constructions destinées à l'habitation en raison des risques et nuisances sanitaires induits. Des logements d'accompagnement nécessaires aux établissements et équipements pourront néanmoins être autorisés si le règlement de la zone le prévoit.

#### 7) La gestion des eaux pluviales aux abords des routes départementales

Les mesures de gestion des eaux pluviales aux abords des routes départementales définies par le Conseil Départemental sont retranscrites dans le règlement.

### E- LES MODALITES D'APPLICATION DE L'OBLIGATION DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

En vue d'une application éclairée des obligations édictées par le règlement concernant la réalisation de places de stationnement et des dérogations prévues par le Code de l'Urbanisme, le contenu des articles L151-33 est repris *in extenso* dans le règlement :

- Modalités de réalisation (article L151-33),
- Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation (articles L151-34 et L151-35),
- Dispositions particulières à proximité des transports en commun (article L151-36),
- Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques (article L151-31).

### F- LE LEXIQUE DU REGLEMENT

Dans l'attente de l'établissement du lexique national d'urbanisme prévu à l'article R111-1 et afin de permettre une application éclairée du règlement, les Dispositions Générales du règlement définissent certains termes usités dans le corps du règlement au titre de l'article R151-16.



### III : LES PRINCIPES RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES PROPRES A CHACUNE DES ZONES

#### A- LA ZONE UA

##### 1) Caractère de la zone

La zone UA correspond aux opérations d'habitat collectif à l'origine de la station et celles réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.A.C du Golf. Cette zone présente un caractère urbain très affirmé et une forte densité de constructions constituée d'immeubles de grande hauteur et organisée par un plan de masse. Elle est la zone d'habitat, d'activités et de services, à caractère central.

##### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UA reprend à la parcelle près le périmètre de la zone UA du POS, dont la nature est comparable. Elle recouvre ainsi l'essentiel des quartiers Centre-ville/Levant, Couchant et l'ancienne Z.A.C. du Golf.

Elle intègre deux secteurs spécifiques :

- le secteur (multi-sites) UAa spécifiquement destiné à l'hébergement hôtelier et touristique, créé par la 1<sup>ère</sup> modification du POS,
- le secteur UAb délimité sur le théâtre de verdure et présentant ainsi un potentiel de mutation. La création de ce secteur induit la seule extension du périmètre de la zone entreprise par le présent plan et correspondant au parking du théâtre de verdure, à valoir sur l'ancienne zone 3ND.

Plan de localisation de la zone UA et des modifications apportées



##### Prise en compte de la Loi Littoral

L'ensemble de la zone est positionné à l'intérieur de la zone agglomérée au sens de la Loi Littoral identifiée par le SCOT du Pays de l'Or, à l'exception du quartier du Golf.

Pour autant, le caractère fortement urbanisé de ce quartier conçu dès l'origine de la station par Jean Ballardur, aménagé sous forme de Z.A.C., le nombre et la densité de constructions existantes, la desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité, télécommunications) et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements) militent pour le maintien d'un classement en zone urbaine. Toutefois, n'étant pas inclus dans les « agglomérations et villages » existants, le périmètre constructible est figé et ne peut servir de support d'extensions ultérieures de l'urbanisation.

### 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

À dominante d'habitat, la zone UA accueille une diversité de fonctions liées à la vie urbaine : commerces, services, artisanat, équipements publics, ... Elle constitue la principale polarité de la ville en ce qui concerne l'accès aux commerces et services de proximité et est donc au cœur de la vie locale.

La forme urbaine dominante se caractérise par des immeubles de grande hauteur (jusqu'à R+14 pour la Grande Pyramide) dont l'écriture architecturale a été pensée dès l'origine de la station par Jean Balladur. Les espaces bâtis jouxtent de larges espaces publics végétalisés qui « allègent » l'impression de densité et valorisent le cadre de vie urbaine. La zone présente une grande homogénéité urbaine, architecturale et paysagère.

Dans cette zone, l'objectif est d'affirmer la vocation de centre urbain, permettre des évolutions de la ville tout en préservant la patrimonialité qui fait l'identité de ces quartiers.

#### 3-1) Maintenir la mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vie urbaine, affirmer la vocation de centre urbain

Dans l'objectif de maintenir la diversité des fonctions urbaines et affirmer la vocation de centre urbain de la zone, une variété d'occupations et d'utilisations du sol est admise dans la zone. La vocation dominante étant l'habitat, il s'agit de permettre des occupations compatibles avec la fonction résidentielle telles que commerces, services, artisanat et équipements, en excluant ou en admettant sous conditions des occupations pouvant présenter des conflits d'usage avec l'habitat ou ne correspondant pas à la nature et à la typologie de la zone (industrie, ...).

Pour autant, les occupations admises dans la zone n'ont pas de portée générale dans le sens où l'affectation, la destination de chaque construction est déterminée par une fiche de lot particulière. Ainsi, tel bâtiment est réservé à l'habitat, tel autre au commerce, tel autre encore pouvant combiner plusieurs destinations. Ces fiches de lot ont été établies et pensées dès l'origine dans l'organisation de la ville. Elles sont annexées au règlement du PLU afin de leur donner une force contraignante, avec renvoi exprès du règlement, de façon à inscrire les évolutions de la ville dans les préceptes ayant gouverné sa fabrication. Toutefois, pour permettre à la ville de se renouveler, elles ont fait l'objet d'une actualisation en fonction des nouvelles destinations prévues par le code de l'urbanisme et pour permettre des projets déterminés (ex : centre commercial Roxim pour la création de logements).

#### Dispositions particulières au secteur UAa

Déjà identifiés au POS, les secteurs UAa accueillent des hébergements hôteliers et touristiques. Le POS a fait l'objet d'une modification destinée à isoler ces secteurs dans un zonage spécifique en vue de maintenir leur vocation par un règlement adapté. Le PLU n'apporte pas de modification aux limites de secteurs et pérennise la vocation d'hébergement hôtelier et touristique en circonscrivant les occupations et utilisations du sol à cette vocation et aux occupations liées.

#### Dispositions particulières au secteur UAb

Le secteur UAb s'applique sur l'actuel théâtre de verdure, à proximité de la mairie. Le PADD tend à affirmer la centralité de ce secteur en renforçant sa place centrale dans l'articulation « Port / Ponant » notamment à travers l'implantation d'équipements publics et de loisirs. La mutation du secteur est cadrée par une réglementation adaptée au projet se combinant avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. infra).

La garantie d'une mixité fonctionnelle des bâtiments à venir est apparue comme fondamentale à l'atteinte des objectifs d'affirmation du secteur. Le règlement précise ainsi les destinations et sous-destinations permises à chaque niveau de la construction, cette distribution se fondant sur la fonctionnalité à offrir aux différentes destinations : ainsi, par exemple, les commerces devront être installés en rez-de-chaussée pour favoriser leur accessibilité, leur visibilité, ... tandis que les logements prendront place dans les niveaux supérieurs.

### 3-2) Maintenir les formes urbaines, architecturales et paysagères, inscrire l'évolution de la ville dans la patrimonialité du secteur

Ces quartiers répondent à une logique urbaine et architecturale spécifique dont la pérennisation constitue un besoin impérieux à la préservation de leur patrimonialité consacrée par le PADD.

Ainsi, les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ainsi que celles relatives à l'aspect architectural des constructions renvoient aux fiches de lot et, le cas échéant, aux plans de masse ainsi qu'aux gabarits et schémas d'organisation de façade. De cette façon, toute construction nouvelle et toute évolution des bâtiments existants viendront s'inscrire en harmonie avec la qualité patrimoniale et l'identité de la zone. Pour plus de fonctionnalité au regard de problématiques plus contemporaines, le PLU autorise des implantations hors plans de masse pour des locaux d'ordures ménagères ou de stationnement des vélos, sous conditions de hauteur et d'emprise limitées.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont assorties de règles complémentaires reprises du POS concernant le traitement des façades (couleurs autorisées, matériaux proscrits, conception des loggias, des terrasses, des parois coupe-vent, ...). Les vérandas et la couverture des terrasses sont formellement interdites afin de respecter les gabarits des immeubles dessinés par Jean Balladur. Les formalités admi-

nistratives (demande d'autorisation, ...) édictées par le POS sont supprimées.

La principale intervention du PLU se manifeste à l'égard de l'aspect des clôtures. Historiquement, dans de nombreux secteurs, la clôture dite "paddock" en bois s'impose sans autre alternative. Mais depuis plusieurs années, se développent de manière illégale d'autres formes de clôture pouvant atteindre 2 mètres de haut, notamment des clôtures grillagées. Consciente de la contrainte liée à l'unique forme de clôture autorisée, la municipalité a souhaité introduire plus de souplesse à la règle mais en posant un cadre strict pour ne pas préjudicier à l'harmonie générale de la zone.

Ainsi, le PLU propose plusieurs alternatives :

- des « paddock » en matériaux composite imitation bois de couleur bois ou blanche,
- des panneaux soudés rigides à maille rectangulaire à condition qu'ils soient de couleur verte, blanche ou noire, qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètre de haut de façon à ce qu'elles puissent se fondre dans la végétation, la plantation de haies en doublement des grillages étant obligatoire.

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, le PADD entend préserver la forte ambiance végétale qui valorise le cadre de vie urbain et qui constitue un élément fondateur de la conception de la « ville-parc ». La végétalisation des espaces privés participe à cette ambiance.

Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations sont définies, le cas échéant, par les fiches de lot annexées au présent plan. En outre, le règlement prend les dispositions nécessaires au maintien ou au remplacement des plantations sur les espaces privés et à la

végétalisation des espaces non bâtis et aires de stationnement, en reformulant, au besoin, les prescriptions du POS.

La principale nouveauté consiste en un renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.

#### Dispositions particulières au secteur UAb

Les bâtiments à construire en lieu et place du théâtre de verdure devront en outre répondre à des prescriptions particulières destinées à établir une signature architecturale précise qui reprend les caractéristiques emblématiques de l'architecture grand-mottoise tout en promouvant une architecture plus innovante : toitures terrasses obligatoires avec fonction de rétention des eaux pluviales, façades blanches obligatoires, conception architecturale permettant l'identification de l'élément socle sur double hauteur, enveloppe extérieure architecturale assurant la protection solaire, ...

Ces prescriptions réglementaires se combineront avec les dispositions écrites et graphiques de l'OAP relatives à la volumétrie, à l'implantation, à l'orientation du bâti, aux connexions piétonnes... destinées à inscrire au mieux les constructions nouvelles dans leur environnement urbain en fonction de leur destination.

#### 3-3) Assurer la fonctionnalité des constructions

##### Accès et voirie

Le PLU reprend les dispositions du POS concernant les caractéristiques des accès et des voies en impasse et les servitudes de passage public.

##### La desserte par les réseaux

Le PLU reprend les dispositions du POS. Le principe général est le raccordement obligatoire pour toutes les constructions aux réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe, d'électricité et de télécommunications.

##### Le stationnement

La problématique du stationnement est un enjeu majeur dans le fonctionnement urbain de la commune et pour la fonctionnalité des constructions. Les besoins en stationnement ont été définis dans les fiches de lot pour chaque immeuble.

Le PLU modifie substantiellement les règles définies au POS concernant le stationnement des véhicules motorisés en renvoyant directement au nombre et/ou surface de stationnement déterminés par les fiches de lot. Toutefois, considérant les évolutions possibles des constructions, ils seront considérés comme un minimum exigible et toute création de logement donnera lieu à l'aménagement d'une place de stationnement supplémentaire, l'objectif étant 1 place pour 1 logement. Une règle analogue est déterminée pour les hébergements hôteliers et touristiques sur la base de 0,70 place par chambre.

En revanche, pour les activités et équipements, aucune obligation n'est déterminée, considérant que l'offre publique de stationnement existante et les projets de nouveaux parkings permettront de satisfaire les besoins du quotidien, même en période estivale. Il sera néanmoins exigé de maintenir les places existantes pour compléter l'offre ou, si un projet nécessite la suppression de places de stationnement, de les rétablir en quantité et en surface sur l'unité foncière.



Le PLU introduit une nouveauté consécutive à la loi Grenelle II : les obligations liées au stationnement des vélos. Sans préjudice des dispositions prévues au Code de la Construction et de l'Habitation ni à l'arrêté du 20 février 2012, les seuils sont relevés par rapport au minimum légal pour les immeubles d'habitations et les immeubles de bureaux (seules catégories visées par le code de l'urbanisme). En effet, le PADD vise à optimiser les modes doux de déplacement. Concernant les autres bâtiments, les obligations chiffrées du POS sont supprimées au profit de dispositions plus souples, permettant une gestion adaptée à chaque projet.

## B- LA ZONE UB

### 1) Caractère de la zone

La zone UB se situe dans le prolongement de la zone UA. Elle correspond à une zone à caractère urbain, d'habitat, d'hôtels, de commerces et de services constituée principalement d'immeubles collectifs. Elle présente une densité moindre que la zone UA avec des bâtiments moins hauts, des formes architecturales plus libres. Elle présente elle aussi une forte aménité avec les grands espaces verts et les espaces libres piétonniers. Elle est partiellement incluse dans le périmètre du site inscrit.

### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UB reprend le périmètre de la zone UB du POS et de ses deux secteurs 1UB (quartier Centre-ville/Levant essentiellement) et 2UB (quartier du Ponant/Point zéro) ainsi que les sous-secteurs 1UBa (multi-sites) et 2UBa spécifiquement destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, créés par la 1<sup>ère</sup> modification du POS.

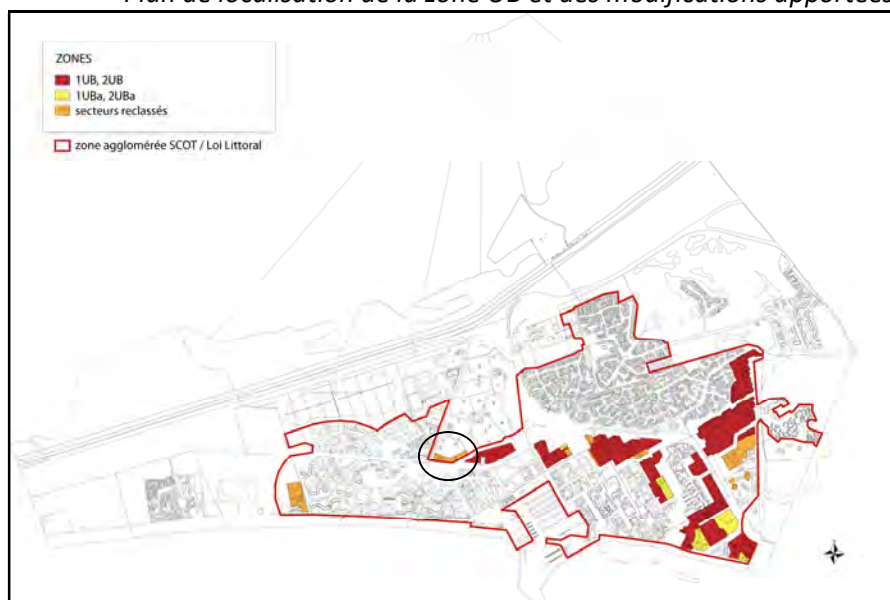
Sont adjoints :

- les secteurs d'urbanisation future du POS ayant été urbanisés et présentant des formes urbaines analogues à la zone UB :
  - le secteur 1UB2 correspond à la zone d'habitat collectif de la Motte du Couchant (anciennement zone 2NAa du POS),
  - le secteur 1UBa1 correspondant à la colonie de vacances de la Motte du Couchant (anciennement zone 2NAb du POS),
- des secteurs urbanisés à valoir sur l'ancienne zone 3NA :
  - le secteur de la crèche, contigu à la zone 1UB et urbanisé sous l'empire du POS par le biais d'un emplacement réservé,
  - une extension de 7 mètres de large contiguë à la zone pour intégrer des terrasses surélevées sur l'Allée des Anciens Combattants,
- les secteurs à potentiel de mutation relevant d'autres zones du POS :
  - le secteur 1UB1 correspond à une zone d'habitat collectif en limite du camping Le Garden (anciennement en zone UF),
  - le secteur 1UB3 correspond au secteur St-Louis / Grand Bleu (anciennement en zone 1UDb),
  - le secteur 1UB6 correspond au secteur des tennis (anciennement en zone 1UDb),
- les secteurs à potentiel de mutation relevant de la zone UB du POS pour leur faire bénéficier de règles spécifiques :
  - le secteur 1UB4 correspond au secteur de la poste,
  - le secteur 1UB5 correspond au secteur de la gendarmerie.

### Prise en compte de la Loi Littoral

L'ensemble de la zone est positionné à l'intérieur de la zone agglomérée au sens de la Loi Littoral identifiée par le SCOT du Pays de l'Or, à l'exception du secteur 1UB1 (camping Le Garden identifié sur la carte ci-dessous), secteur à potentiel de mutation, qui doit être regardé comme une extension de l'urbanisation en continuité.

*Plan de localisation de la zone UB et des modifications apportées*



### **3) Motifs des règles applicables et des changements apportés**

À dominante d'habitat, la zone UB accueille une diversité de fonctions liées à la vie urbaine : commerces, services, artisanat, équipements publics, ...

Si les formes urbaines sont moins massives et l'écriture architecturale moins marquée qu'en zone UA, elle constitue une zone de « solidarité » avec la zone UA tant dans son organisation que dans sa morphologie générale ou dans ses polarités complémentaires.

S'appuyant sur l'épine dorsale de la ville telle qu'identifiée au PADD, elle intègre plusieurs secteurs à potentiel de mutation, dont la plupart fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. infra).

Dans cette zone, l'objectif est d'affirmer sa vocation d'appui au centre urbain en encourageant les programmes de renouvellement urbain tout en maintenant les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de la zone.

#### 3-1) Maintenir la mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vie urbaine, affirmer la solidarité avec le centre urbain

Une variété d'occupations et d'utilisations du sol est admise dans la zone. A l'instar de la zone UA, il s'agit de permettre des occupations compatibles avec la fonction résidentielle telles que commerces, services, artisanat et équipements, en excluant ou en admettant sous conditions des occupations pouvant présenter des conflits d'usage avec l'habitat ou ne correspondant pas à la nature et à la typologie de la zone (industrie, ...).

La mutation des 5 secteurs à potentiel identifiés permettra de renforcer la vocation résidentielle du centre urbain. Deux secteurs en périphérie immédiate du centre urbain sont spécifiquement identifiés pour recevoir des polarités secondaires (commerces, services) renforçant l'attractivité générale du centre urbain : les secteurs 1UB1 et 1UB4 où les constructions devront offrir une mixité fonctionnelle (commerces et services en RDC, logements aux niveaux supérieurs).

### Dispositions particulières aux secteurs 1UBa et 2UBa

Déjà identifiés au POS, ces secteurs accueillent des hébergements hôteliers et touristiques. Le PLU n'apporte pas de modification aux limites de secteurs existants et pérennise la vocation spécifique d'hébergement hôtelier et touristique.

### 3-2) Inscrire les mutations urbaines dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de la zone

L'ensemble des règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions (emprises au sol, hauteurs, prospects, ...) ainsi que celles relatives à l'aspect architectural des constructions reprend les dispositions du POS en vue d'assurer une continuité et une homogénéité des formes urbaines et architecturales de chaque secteur et sous-secteur. Ainsi les règles applicables aux zones 1UB et 2UB du POS sont globalement reprises, tandis que les règles relatives aux secteurs issus d'autres zones du POS (2NAa, 2NAb) sont insérées, autant que de besoin, dans le règlement de la zone.

La principale intervention du PLU se manifeste à l'égard de l'aspect des clôtures. Plusieurs alternatives à la paddock en bois sont offertes (voir zone UA). En outre, les vérandas et la couverture des terrasses sont interdites pour préserver la volumétrie originelle des bâtiments.

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, le règlement reprend les dispositions du POS assurant la conservation ou le remplacement des plantations existantes sur les espaces privés, la réservation d'espaces de pleine terre favorisant la végétalisation des espaces non bâtis, la végétalisation des aires de stationnement. La principale nouveauté consiste en un renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.

### Dispositions particulières aux secteurs à potentiel de mutation

Un travail plus spécifique d'écriture réglementaire s'est porté sur les secteurs à potentiel de mutation. Le cas échéant, chaque secteur fait l'objet de règles adaptées en terme d'emprise au sol, de hauteur, de prospect, de surfaces de pleine terre, ... permettant de répondre au mieux aux projets de mutation et de densification. Lorsque les dispositions réglementaires nécessitent des précisions graphiques pour être plus intelligibles ou pour une application différenciée, des orientations d'aménagement et de programmation complètent le règlement (4 secteurs sur 5).

Les OAP déterminent des prescriptions particulières destinées à établir une signature architecturale précise qui reprend les caractéristiques emblématiques de l'architecture grand-mottoise tout en promouvant une architecture plus innovante : toitures terrasses obligatoires avec fonction de rétention des eaux pluviales, façades blanches obligatoires, identification de l'élément socle sur double hauteur, enveloppe architecturale extérieure assurant la protection solaire, ...

Ces prescriptions réglementaires se combineront avec les dispositions écrites et graphiques des OAP relatives à la volumétrie, à l'implantation, à l'orientation du bâti, aux connexions piétonnes, au traitement végétal, ... destinées à inscrire au mieux les constructions nouvelles dans leur environnement urbain et paysager.

### 3-3) Assurer la fonctionnalité des constructions

#### Accès et voirie

Le PLU reprend les dispositions du POS concernant les caractéristiques des accès et des voies en impasse.

### La desserte par les réseaux

Le PLU reprend les dispositions du POS. Le principe général est le raccordement obligatoire pour toutes les constructions aux réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe, d'électricité et de télécommunications.

### Le stationnement

La problématique du stationnement est un enjeu majeur dans le fonctionnement urbain de la commune et pour la fonctionnalité des constructions.

Concernant le stationnement des véhicules motorisés, le PLU prolonge les règles définies au POS en réorganisant les dispositions en fonction des nouvelles destinations édictées par le décret du 28 décembre 2015. Deux différences toutefois introduisent plus de libéralité dans la règle :

- d'une part, pour les logements, la règle est « réduite » à 1 place par logement sans considération de surface,
- d'autre part, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement sera fonction des besoins de l'établissement ; il sera néanmoins exigé de maintenir les places existantes ou, si un projet nécessite la suppression de places de stationnement, de les rétablir en quantité et en surface sur l'unité foncière.

Concernant le stationnement des vélos, des orientations du PADD résultent des obligations de création de places de stationnement (voir zone UA).

## C- LA ZONE UC

### 1) Caractère de la zone

La zone UC est une zone à caractère urbain d'habitat, d'activités et de service à caractère semi-continu. Elle se caractérise par de petits immeubles collectifs (R+1 à R+2) et de constructions individuelles groupées en R+1.

### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UC reprend le périmètre de la zone UC du POS et des trois secteurs qui la composent. Elle est essentiellement localisée dans les quartiers de la Petite Motte et du Levant qui intègrent le site inscrit.

Le périmètre de la zone est modifié comme suit :

- le secteur UCa (Petite Motte) et le secteur UCb (Portes du Couchant) ne se distinguant au POS que par une différenciation du COS, la suppression de ce dernier par la loi ALUR ne justifie plus un classement différencié ; ces deux secteurs sont donc réunis au sein d'un unique secteur UCa correspondant à des petits immeubles d'habitat collectif ;
- le secteur UCa délimité autour du lycée (Petite Motte) est réduit d'une partie de l'emprise du parc arboré (ancien camping) qui fait l'objet d'un reclassement en zone 4Nb4 ; il a vocation aux établissements d'enseignement, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et à l'aménagement de jardins collectifs ; de ce fait, il est l'objet d'un secteur particulier UCb dissocié du secteur UCa dont la vocation est plus généraliste ;
- le secteur UCc reste inchangé, il correspond aux secteurs d'habitat individuel groupé du quartier du Levant.



### Prise en compte de la Loi Littoral

Les secteurs UCa et UCc sont positionnés à l'intérieur de la zone agglomérée au sens de la Loi Littoral identifiée par le SCOT du Pays de l'Or, y compris l'extension sur le parking de la Petite Motte.

En revanche, bien que classé en zone U au POS et accueillant le lycée, le secteur UCb excède ce périmètre. Il doit donc être regardé comme une extension de l'urbanisation assujettie au principe de continuité. La continuité avec la zone agglomérée est assurée au regard de la zone UCa de la Petite Motte, les deux secteurs se jouxtant par le parking et l'ancien camping destiné à accueillir, sous réserve des dispositions du PPRI, des équipements d'intérêt collectif et de services publics et des jardins collectifs.

*Localisation de la zone UC et des modifications apportées*



### 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

La zone UC est largement dominée par une fonction résidentielle. Aucun potentiel de mutation n'est spécialement identifié dans ce secteur. Les formes urbaines y sont très homogènes (petit collectif et individuel groupé).

Il s'agit d'un tissu urbain de transition entre le centre urbain dense d'une part, les extensions de type pavillonnaire du quartier de Haute-Plage et les espaces naturels du bois du Grand Travers d'autre part.

L'objectif est de conforter le caractère résidentiel de la zone, sans interdire une diversification des fonctions urbaines et de maintenir les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères. Aussi n'existe-t-il pas de bouleversement notable au regard de la réglementation du POS, laquelle est globalement reproduite.

Les principales modifications :

- le secteur UCb accueillant le lycée est réservé aux équipements d'intérêt collectif et de service public et notamment les établissements d'enseignement ainsi qu'aux jardins collectifs et bénéficie d'une règle de hauteur maximale majorée par rapport au POS dans l'hypothèse d'une extension du lycée ;
- les vérandas et la couverture des terrasses sont interdites pour préserver la volumétrie originelle des bâtiments ;
- l'aspect des clôtures est libéralisé comme en zones UA et UB ;
- les règles de stationnement des véhicules motorisés sont réorganisées en fonction des nouvelles destinations des constructions ; les obligations différenciées en fonction du type de logement (col-

lectif / individuel) sont supprimées en l'absence de base légale, l'obligation d'une place par logement est généralisée ;

- le stationnement des vélos est réglementé comme en zones UA et UB ;
- un renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.

## D- LA ZONE UD

### 1) Caractère de la zone

La zone UD se présente comme une zone urbaine de faible densité accueillant des constructions individuelles n'excédant que ponctuellement le R+1. Elle se divise en deux secteurs.

Le secteur 1UD est une zone urbaine d'habitation à faible densité correspondant aux quartiers d'habitat individuel isolé ou groupé de Haute-Plage (sous-secteur 1UDa), aux anciennes ZAC de Haute-Plage et du Golf (sous-secteur 1UDa1) et aux zones terrains de loisirs et de sports du Ponant (sous-secteur 1UDb).

Le secteur 2UD correspond au village de vacances existant au lieu-dit "Presqu'île du Ponant".

### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UD reprend le périmètre de la zone UD du POS et de ses secteurs et sous-secteurs, avec les modifications suivantes :

Pour le secteur 1UDa :

- le secteur 1UDa1 est augmenté de l'emprise du lotissement « La Prairie du Golf », réalisé sous l'empire du POS dans le quartier Haute-Plage, en cours de commercialisation,
- le secteur 1UDa2 correspondant à un quartier d'habitation en limite Nord du domaine de Haute-Plage de plus forte densité (anciennement en zone 2NAc) est adjoint,
- le secteur 1UDa3 correspondant au secteur à potentiel de mutation de l'ancienne cave coopérative (anciennement en zone 1UDa) est reclassé,
- le secteur 1UDa4 correspondant au secteur à potentiel de mutation du parking de Haute-Plage (anciennement en zone 1UDa1) est reclassé,
- le petit bois de Haute-Plage et le boisement de la zone technique sont « déclassés » en zone naturelle 3N,
- le hameau du Golf accueillant des habitations individuelles, est reclassé en zone naturelle 1Nc ; en effet, ce secteur, situé en retrait de la zone agglomérée et isolé au milieu, ne présente pas un nombre et une densité de constructions significatifs et ne témoigne d'aucune mixité dans les modes d'occupation permettant de justifier un maintien en zone urbaine.

Pour le secteur 1UDb :

- les secteurs 1UDb correspondant à la plaine de jeux dans le quartier de la Petite Motte et aux terrains de sport jouxtant le village de vacances ainsi qu'une partie des terrains de tennis du Ponant

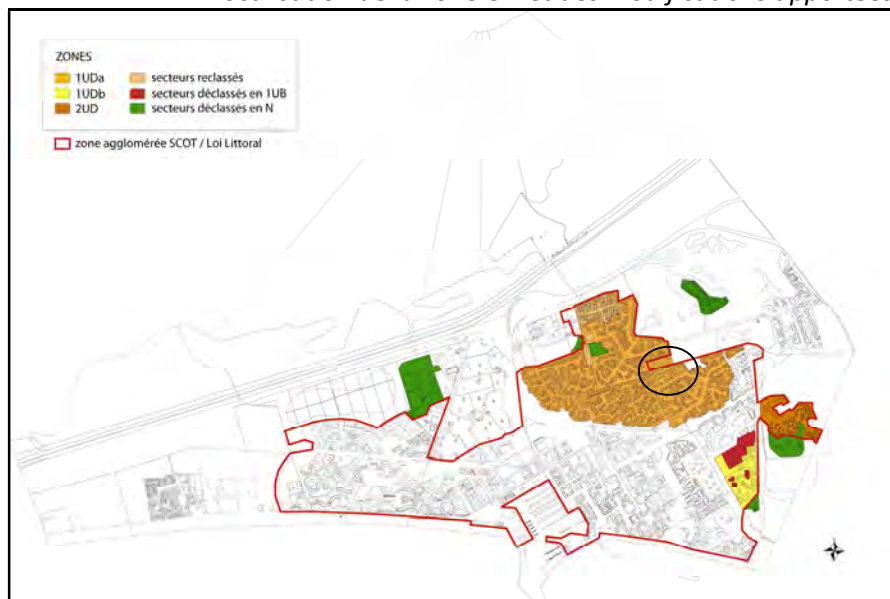
sont reclassés en zone 4Nb1 ; en effet, ces secteurs d'équipements sportifs et de loisirs sont exclus de la zone agglomérée et ne justifient pas d'un caractère urbanisé suffisant pour un maintien en zone urbaine ;

- au niveau des tennis, sont extrudés 4 secteurs à potentiel de mutation reclassés en secteurs 1UB3 (Grand Bleu) et 1UB6.

#### Prise en compte de la Loi Littoral :

L'ensemble de la zone est positionné à l'intérieur de la zone agglomérée, à l'exception du lotissement « La prairie du Golf » qui doit être regardé comme une extension de l'urbanisation en continuité. Les autres secteurs classés U au POS excédant ce périmètre sont reclassés en zone naturelle.

#### *Localisation de la zone UD et des modifications apportées*



### **3) Motifs des règles applicables à la zone 1UDa et des changements apportés**

La zone 1UDa, dite quartier des Villas, est très largement dominée par une fonction résidentielle. Les formes urbaines sont assez caractéristiques et font partie intégrante du projet de Jean Balladur. « *Noyé dans la végétation, c'est un modèle de cité-jardin, organisée autour de placettes. Ce quartier a bénéficié d'un préverdissement lors de la conception du plan de masse* ».

Le PADD entend préserver l'aspect et le mode de fonctionnement actuel du quartier ainsi que sa qualité environnementale. L'objectif est donc de déterminer des règles adaptées à une densification et une mutation maîtrisées, socialement acceptables pour ses habitants et respectant la conception urbanistique originelle.

#### 3-1) Affirmer la fonction résidentielle en introduisant une mixité de fonctions urbaines compatibles avec la vie du quartier

Une variété d'occupations et d'utilisations du sol est admise dans la zone pour permettre des occupations compatibles avec la fonction résidentielle telles que commerces, services, artisanat et équipements, en excluant ou en admettant sous conditions des occupations pouvant présenter des conflits d'usage avec l'habitat ou ne correspondant pas à la nature et à la typologie de la zone (industrie, ...).

La zone est porteuse de deux projets de mutation sur les secteurs 1UDa3 (cave coopérative) et 1UDa4 (parking Haute-Plage) qui affirmeront la vocation résidentielle du quartier dans un sens de renouvellement urbain maîtrisé.

La requalification de la cave coopérative sera en outre l'occasion d'introduire une diversification des fonctions urbaines en proposant des équipements de proximité à l'intention des habitants du quartier. Ainsi le règlement détermine une mixité fonctionnelle du bâtiment de la cave réhabilitée (équipements en RDC, logements aux niveaux supérieurs).

### 3-2) Inscrire les mutations urbaines dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du quartier des villas

Les règles relatives à la volumétrie des constructions (emprises au sol, hauteurs, ...) ainsi que celles relatives à l'aspect architectural des constructions reprennent les dispositions du POS en vue d'assurer une continuité et une homogénéité des formes urbaines et architecturales (tissu urbain aéré, épannelage bas, ...). Les règles de l'ancienne zone 2Nac correspondant au secteur 1UDa2 sont maintenues dans la même optique.

La principale modification introduite par le PLU s'apprécie à l'égard des règles d'implantation. Si les différentes règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont maintenues, le PLU prévoit une généralisation d'implantation des constructions en retrait des limites séparatives, sur la base de la règle  $L = H/2 \geq 3$  mètres, en supprimant les exceptions admises au POS qui sont, sinon illégales, au moins sujettes à de nombreux contentieux. Il s'agit, d'une part, de maîtriser la densification urbaine au regard des enjeux paysagers de la zone au sens du PADD et, d'autre part, de maîtriser la densification urbaine au regard des enjeux d'acceptabilité sociale et des conflits de voisinage.

Concernant l'aspect des clôtures, outre la paddock en bois, le POS permet en secteur 1UD (et ses sous-secteurs) des murs en maçonnerie d'une hauteur limitée à 1,90 m. Le PLU élargit les possibilités de diversification aux paddock à lisses imitation bois.

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, le règlement reprend les dispositions du POS assurant la conservation ou le remplacement des plantations existantes sur les espaces privés, la végétalisation des aires de stationnement. La principale nouveauté consiste en un renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.

### Dispositions particulières au secteur 1UDa3

Identifiée comme un secteur à potentiel de mutation, la cave coopérative est destinée à être requalifiée pour recevoir un programme de logements locatifs sociaux et éventuellement des logements pour les gendarmes. Il s'agit par ailleurs de maintenir son caractère de lieu de rencontre, de création de lien social lié à sa fonction historique, en introduisant des équipements d'intérêt collectif et services publics permettant une ouverture au public du lieu. A cet effet, le règlement détermine une mixité fonctionnelle du bâtiment (équipements en RDC, logements aux niveaux supérieurs).

Le parti pris sur ce secteur est d'intervenir dans les volumes du bâti existant, sans extensions en surface ou en surélévation ni création de nouvelles emprises au sol. Il s'agit de réinvestir et de moderniser le bâtiment en conservant son aspect général, ses volumétries et son intérêt patrimonial, témoin historique des anciennes pratiques agricoles locales. Le règlement est ainsi déterminé en ce sens, tant dans les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, aux implantations que dans les règles relatives au traitement architectural du bâtiment.

### Dispositions particulières au secteur 1UDa4

Ce secteur correspond au parking de Haute-Plage présentant un potentiel de mutation. Il relève d'une volonté de densification choisie et maîtrisée proposant une diversification de l'offre en logements et une mixité sociale



dans l'habitat. Les dispositions du règlement et des OAP visent à inscrire le projet dans son environnement urbain et paysager : limitation de hauteur à R+2, reculs et implantations déterminés en fonction de la morphologie du secteur, de la présence d'arbres et de la perception depuis les espaces publics, conservation des arbres existants pour maintenir un écran végétal réduisant l'impact visuel, ...

### 3-3) Assurer la fonctionnalité des constructions

#### Accès et voirie

Le PLU reprend les dispositions du POS concernant les caractéristiques et le nombre d'accès à la parcelle, la conception des voies en impasse.

#### La desserte par les réseaux

Le PLU reprend les dispositions du POS. Le principe général est le raccordement obligatoire pour toutes les constructions aux réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe, d'électricité et de télécommunications.

#### Le stationnement

La problématique du stationnement est un enjeu majeur dans le fonctionnement urbain et la fonctionnalité du quartier.

Concernant le stationnement des véhicules motorisés, le PLU généralise l'obligation des deux places de stationnement par logement (existants et nouveaux) en supprimant les règles différenciées habitat individuel/habitat collectif et le rapport à la SDP de l'habitation. Il s'agit de définir une règle commune et générale privilégiant une gestion à la parcelle du stationnement.

Les besoins liés aux autres destinations seront déterminés en fonction de la fréquentation de l'établissement.

Concernant le stationnement des vélos, des orientations du PADD résultent des obligations de création de places de stationnement (voir zone UA).

### **4) Motifs des règles applicables aux zones 1UDb et 2UD et des changements apportés**

La zone 1UDb recouvre un secteur d'équipements sportifs (tennis du Ponant).

La zone 2UD recouvre le village de vacances de la "Presqu'île du Ponant", à vocation touristique.

Le PADD vise à conforter la structure multipolaire de la ville à partir des centralités de quartiers existants. L'objectif est donc de conforter ces polarités et de maintenir les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères existantes.

Aussi n'existe-t-il pas de bouleversement notable au regard de la réglementation du POS, laquelle est globalement reproduite.

## E- LA ZONE UE

### 1) Caractère de la zone

La zone UE se présente comme une zone urbaine recevant des activités économiques industrielles, artisanales et commerciales et des équipements techniques en périphérie de la ville.

Elle se décompose en trois secteurs qui se différencient en raison de leurs vocations particulières :

- le secteur 1UE situé en arrière de la zone portuaire, concerné pour l'essentiel par des activités commerciales et artisanales,
- le secteur 2UE situé au lieu-dit "Petite Motte" accueillant des activités sportives et de loisirs, de services, bureaux et équipements,
- le secteur 3UE situé en partie Nord de l'agglomération, proche de l'échangeur d'accès à la ville sur la route départementale 62, affecté aux équipements techniques de la commune et des sociétés concessionnaires telles que EDF-GDF, ...

### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UE reprend pour base le périmètre de la zone UE du POS et de ses trois secteurs avec des modifications notables en secteurs 2UE et 3UE liées à la prise en compte de la Loi Littoral.

Concernant le secteur 1UE ayant fait l'objet d'une étude du potentiel de mutation, le périmètre est maintenu tel quel mais sont détachés deux sous-secteurs :

- le secteur 1UEa désigné comme la « Rue des Artisans », constituant un linéaire d'entreprises commerciales, artisanales et de services aux particuliers,
- le secteur 1UEb appliqué sur le parking du Super U pour les besoins de l'extension de l'enseigne commerciale et la création d'un parking aérien, à valoir sur la zone 3ND du POS.

Concernant le secteur 2UE, il est réduit des emprises concernées par une Zone rouge naturelle (Rn) au PPRI – reclassées en zone naturelle, ne conservant en son sein que les bâtiments autour de la caserne de pompiers et du centre équestre existants.

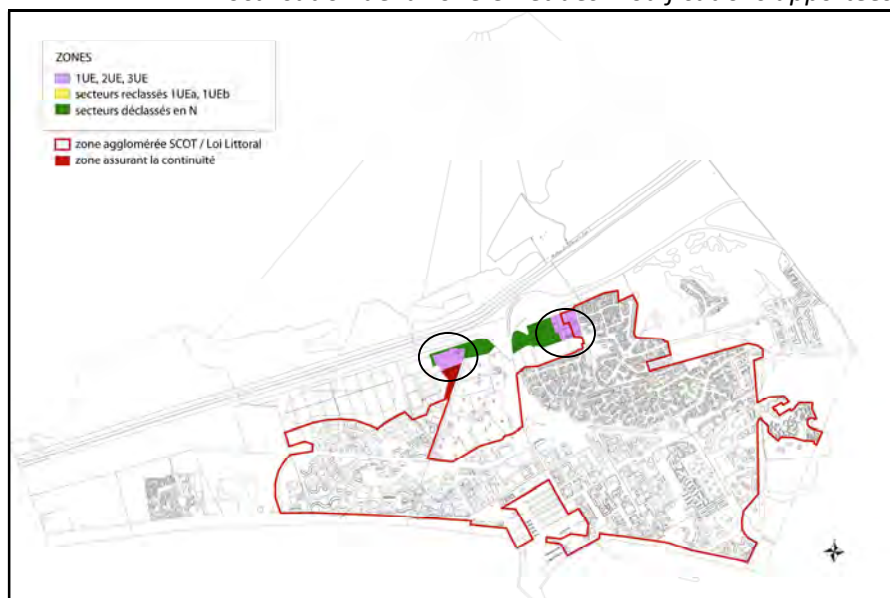
Concernant le secteur 3UE, il est réduit des emprises concernées par une Zone rouge naturelle (Rn) au PPRI autour de la déchetterie ainsi que de l'emprise de la station d'épuration, reclassées en zone naturelle.

#### Prise en compte de la Loi Littoral :

Le secteur 1UE est intégralement positionné dans la zone agglomérée identifiée au SCOT au titre de la Loi Littoral.

En revanche, le secteur 2UE se positionne en dehors de la zone agglomérée et doit donc être regardé comme une extension de l'urbanisation assujettie au principe de continuité. La continuité avec la zone agglomérée est assurée avec la zone UCb de la Petite Motte (lycée).

Pour le secteur 3UE, la partie du secteur positionnée en dehors de la zone agglomérée (bâtiments des services techniques municipaux, chenil, local EDF, ...) constitue une extension de l'urbanisation réalisée en continuité de la partie du secteur incluse dans la zone agglomérée.

*Localisation de la zone UE et des modifications apportées***3) Motifs des règles applicables et des changements apportés**

L'objectif est de conforter la vocation spécifique des zones d'activités et techniques dans un contexte de carence foncière pour ce type d'activités.

De manière générale, le PLU assure une continuité avec les règles existantes au POS, sans créer de bouleversement notable. Sont ainsi maintenues des destinations différenciées en fonction de la vocation de la zone, les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation, d'aspect extérieur de traitement des abords, ...

Les principales modifications :

- en secteur 1UE et 1UEb, les logements, y compris les logements de fonction liés aux activités sont désormais interdits car des dérives résidentielles ont été constatées ces dernières années ;
- l'aspect des clôtures est libéralisé par des possibilités de diversification : paddock à lisses imitation bois ou panneaux soudés rigides à maille rectangulaire à condition qu'ils soient de couleur blanche ou noire et qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de haut, la plantation de haies en doublement des grillages étant facultative mais recommandée ;
- le stationnement des vélos est réglementé comme dans les autres zones (excepté pour les immeubles d'habitation non autorisés dans la zone) ;
- un renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.

Dispositions particulières au secteur 1UEa

Ce secteur est destiné à permettre une requalification de la rue des Artisans améliorant son aspect (en cœur du site inscrit), sa fonctionnalité et son attractivité.

Le PLU vient autoriser une mixité des fonctions urbaines en permettant du logement pour encourager la requalification du secteur. Mais pour éviter les dérives résidentielles, le PLU prescrit une mixité fonctionnelle des futures constructions, les destinations étant réparties dans les différents niveaux. En toutes hypothèses, les logements ne pourront prendre place qu'au dernier niveau de la construction (quel que soit le nombre de niveaux), les niveaux inférieurs étant réservés aux activités. Ceci pour

conserver la vocation économique principale du secteur et pour permettre un accès plus aisé et une visibilité des activités.

L'optimisation de cette zone est rendue nécessaire par une carence de potentiel foncier dans la commune pour ce type d'activités. La restructuration de la rue des Artisans s'accompagne donc de règles différenciées par rapport à la réglementation générale de la zone pour bénéficier de règles plus favorables à sa densification. Ainsi, les hauteurs maximales sont relevées (jusqu'à R+3 en cas de logement), l'emprise au sol est augmentée (60 %), pas de coefficient de pleine terre.

L'optimisation du secteur ne doit cependant pas contrevenir à une requalification de qualité : améliorer l'image de la zone d'activités, c'est aussi favoriser son attractivité. Le PLU détermine ainsi les règles d'aspect extérieur favorisant la qualité architecturale des constructions et une meilleure intégration dans les perspectives urbaines et paysagères. De la même façon, le PLU maintient des obligations de végétalisation des espaces libres et des aires de stationnement.

#### Dispositions particulières au secteur 1UEb

Le secteur 1UEb est destiné à accueillir une extension du centre commercial et à la création d'un parking aérien pour les besoins de la clientèle. Le secteur s'insère dans la réglementation générale de la zone 1UE mais bénéficie de règles spécifiques déterminées, d'une part, en fonction des besoins de l'enseigne commerciale et, d'autre part, pour garantir une insertion réussie dans son environnement urbain et paysager.

L'optimisation et la densification du site induisent de libéraliser l'emprise au sol (emprise non limitée, pas de coefficient de pleine terre) et la hauteur des constructions, qui restera néanmoins plafonnée (16 m sur 40 % de l'emprise bâtie correspondant au parking aérien, les bâtiments d'activités restant limités à 14 m). Aucune habitation ne sera admise.

## F- LA ZONE UF

La zone UF du POS correspondant aux campings est l'objet d'un reclassement en zone naturelle tenant compte de son identification en Zone naturelle rouge (Rn) au PPRI. (Cf. *infra* Zone 4Nc)

## G- LA ZONE UG

### 1) Caractère de la zone

La zone UG est une zone à caractère urbain située dans le secteur du Grand Travers comprenant de l'habitat individuel, de l'habitat collectif et des commerces et intégrant l'ancienne ZAC du Grand Travers. Ce secteur a été aménagé à partir des années 1970, certaines constructions étant même antérieures à la création de La Grande Motte. Ce secteur était d'ailleurs destiné, au terme du plan d'urbanisme d'intérêt régional (P.U.I.R.) approuvé en 1963, à la réalisation de 16.700 lits (420.000 m<sup>2</sup> de SHON) organisés autour d'un port de plaisance. Ces aménagements n'ont pas été réalisés mais le parachèvement du quartier a été effectué dans les années 1990 avec la réalisation de la ZAC du Grand Travers, destinée à développer, structurer, organiser le quartier et à lui conférer une cohérence architecturale avec La Grande Motte.

La zone se compose de 7 secteurs et sous-secteurs spécifiques se différenciant par les types d'habitat existants et/ou les destinations admises, qui retracent l'historique d'urbanisation du quartier :

- le secteur UGa correspond à de l'habitat individuel de plain-pied,
- le secteur UGb correspond à de l'habitat individuel en R+1, comprenant un sous-secteur UGb1 correspondant aux habitats individuels de la ZAC du Grand Travers,



- le secteur UGc correspond à une zone mixte d'habitat collectif et de commerces jusqu'à R+9,
- le secteur UGd correspond à de l'habitat individuel ou du petit collectif,
- le secteur UGe correspondant à un secteur à potentiel de mutation,
- le secteur UGf correspond aux habitats collectifs de la ZAC, jusqu'à R+4

## 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UG reprend le périmètre de la zone UG du POS et de ses secteurs.

Y sont adjointes les zones d'habitat individuel et collectif de l'ancienne ZAC du Grand Travers (UGb1 et UGf) pour faire suite à la suppression des plans d'aménagement de zone (PAZ) par la loi SRU. La zone ZC3 de la ZAC correspondant à une zone dunaire est reversée en zone naturelle (voir zone 1N).

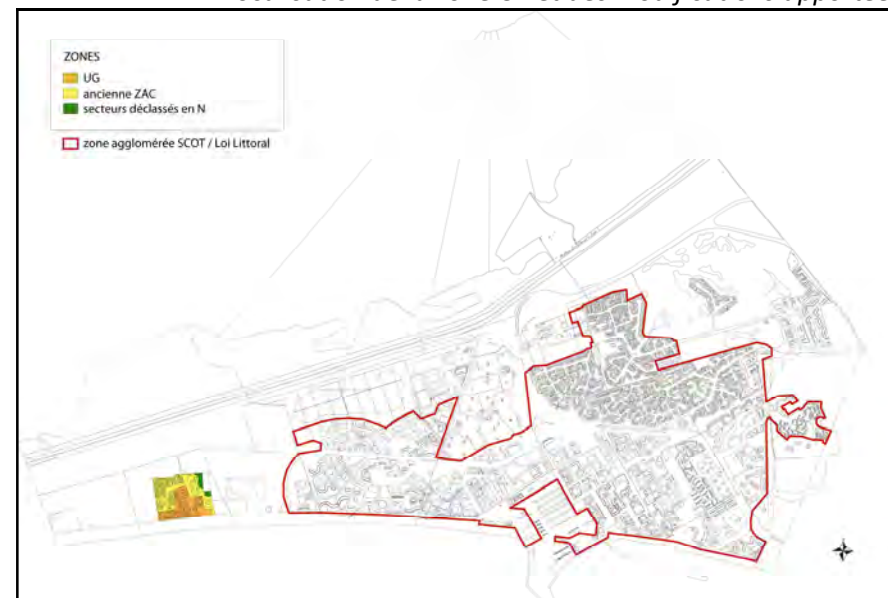
### Prise en compte de la Loi Littoral :

La zone UG est, dans son ensemble, positionnée hors de la zone agglomérée identifiée au SCOT au titre de la Loi Littoral.

Pour autant, le caractère urbanisé de ce quartier aménagé sous forme de Z.A.C. à partir des années 1970, le nombre et la densité de constructions existantes, la desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité, télécommunications) et la mixité des fonctions urbaines militent pour le maintien d'un classement en zone urbaine.

Toutefois, n'étant pas inclus dans les « agglomérations et villages » existants, le périmètre constructible est figé et ne peut servir de support d'extensions ultérieures de l'urbanisation.

### *Localisation de la zone UF et des modifications apportées*



## 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

L'objectif est de conforter la vocation résidentielle de ce secteur en maintenant les différentes typologies urbaines qui le caractérisent et le structurent.

Ainsi l'ensemble des règles du POS relatives aux occupations et utilisations du sol, aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, aux équipements et réseaux, est maintenu dans le PLU.

Les apports réglementaires sont minimales :

- diversification de l'aspect des clôtures avec introduction d'une possibilité de paddock en matériaux composites imitation bois ou de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire à condition qu'ils soient de couleur verte, blanche ou noire et qu'ils n'excèdent pas 1,50 mètre de haut, la plantation de haies en doublement des grillages étant en ce cas obligatoire ;
- les vérandas et la couverture des terrasses sont interdites pour préserver la volumétrie originelle des bâtiments dans les secteurs d'habitat collectif ;
- généralisation d'une obligation de deux places de stationnement par logement en supprimant la distinction habitat collectif/habitat individuel ;
- réglementation du stationnement des vélos comme dans les autres zones ;
- renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.

De la même manière, le règlement du PAZ est transcrit dans le règlement du PLU concernant les zones UGb1 et UGf. Les plans représentant les emprises constructibles, les gabarits et l'aspect des clôtures des pourtours de la zone, issus du PAZ, sont insérés dans le règlement afin de leur conférer la même valeur réglementaire que les dispositions écrites.

#### Dispositions particulières au secteur UGe

Le secteur UGe couvre un ancien bâtiment commercial qui constitue l'unique bâtiment non résidentiel du quartier (le secteur UGc n'est pas équipé de commerces bien que le POS les autorise).

Si le secteur du Grand Travers, par son isolement par rapport à la ville, par son environnement de plages et d'espaces naturels, n'est pas appelé à s'étendre ni à se densifier outre mesure, le bâtiment commercial présente un potentiel de densification et de mutation. L'évolution de ce secteur permettra à la fois de revaloriser son image et de proposer une mixité de fonctions urbaines de logements et de commerces et services de proximité.

A cet effet, le règlement introduit une destination d'habitat dans ce secteur auparavant mono-fonctionnel et prévoit une mixité de destinations de la future construction (commerces, services et équipements, logements en RDC, logements en R+1). Il détermine des règles de hauteur (possibilité de surélévation à R+1), d'emprise au sol et de pleine terre, d'implantations et d'aspect extérieur permettant à la fois de densifier le secteur en assurant son intégration dans l'environnement urbain et paysager.

## H- LA ZONE UP

### 1) Caractère de la zone

Zone portuaire et d'activités économiques liée directement à l'exploitation portuaire touristique et commerciale, elle a pour vocation essentielle de permettre les équipements d'exploitation du port de plaisance en mer, du port de plaisance sur l'étang du Ponant (Port Grégau) et du canal du Rhône à Sète, ainsi que les équipements touristiques, commerciaux et de services d'accompagnement.

La zone se compose de 2 secteurs :

- le secteur 1UP qui recouvre le port de plaisance en mer et le port Grégau,

- le secteur 2UP recouvre les emprises actuelles et futures du canal (la zone 2UP est assortie d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement du canal).

## 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone UP reprend le périmètre de la zone UP du POS et de ses secteurs, avec deux modifications toutefois :

- la création d'un sous-secteur 1UPc1 jouxtant l'espace Maurice Justin et destiné à conforter la vocation d'hébergement hôtelier,
- un reclassement de l'étang du Ponant en zone 1N au regard de la d'espace remarquable du littoral, seules les berges étant maintenues en zone 1UPg.

*Localisation de la zone UP et des modifications apportées*



## 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

L'objectif est de conforter la vocation portuaire et nautique de la zone en respectant la spécificité de chaque secteur :

- les sous-secteurs 1UPa et 1UPb correspondent à la zone artisanale, commerciale et industrielle relative à des activités nautiques et portuaires exclusivement,
- les sous-secteurs 1UPc, 1UPc1 et 1UPd constituent des zones d'amodiation affectées à des équipements, établissements et installations en rapport avec l'activité du port et destinés à fournir aux usagers du port les services qu'ils attendent à terre,
- le sous-secteur 1UPe correspond aux parties du port affectées au stationnement des véhicules, à l'aire de carénage et d'entretien des bateaux, ainsi qu'aux parties en eau du port,
- le sous-secteur 1UPf a vocation à recevoir des équipements ou aménagements liés à l'activité portuaire (yacht-club, slip de mise à l'eau),
- le sous-secteur 1UPg correspond aux limites de Port Grégau sur l'étang du Ponant.

Les règles du POS sont reconduites dans le règlement du PLU afin de maintenir les vocations et règles d'urbanisme respectives de chaque secteur et sous-secteur. Les apports réglementaires sont minimales :

- autorisation des activités industrielles (type production de bateaux et équipements nautiques) en secteurs 1UPa et 1UPb (zone amodiée du port)

- augmentation de la hauteur maximale en secteur 1UPc1 (possible surélévation jusqu'à 8 mètres et R+1) afin de conforter la vocation d'hébergement hôtelier, sans compromettre les perspectives visuelles réciproques entre la ville et la mer,
- diversification de l'aspect des clôtures dans la plupart des secteurs, avec introduction d'une possibilité de paddock en matériaux composites imitation bois ou, dans les secteurs d'activités 1UPa et 1UPb, de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire à condition qu'ils soient de couleur verte, blanche ou noire et qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de haut, la plantation de haies en doublement des grillages étant facultative ;
- adaptation de la hauteur des portails des clôtures en secteurs 1UPc et 1UPd ;
- renvoi à la liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations annexée au règlement.



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ZONES URBAINES DU PLU, DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET DE LEURS MOTIFS

ZONES PLU	ZONES POS	VOCATION PRINCIPALE / CARACTERISTIQUES	MOTIFS D'EVOLUTION POS / PLU
R121-17 CU : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.			
<b>La zone UA</b> est la zone d'habitat, d'activités et de services, à caractère central correspondant à la partie de l'opération qui est une zone à plan de masse obligatoire ainsi qu'aux opérations d'habitat collectif réalisées dans le cadre de l'ancienne Z.A.C du Golf.			
UA	UA et 3ND	Habitat - Grand collectif	Intégration de secteurs 3ND : au niveau de l'Allée des anciens combattants (bande de 7 m de large) + secteur crèche
UAa	UAa	Hôtels	
UAb	UA et 3ND	Habitat – Mixité	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Mairie / Théâtre de verdure » Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté + OAP n°1
<b>La zone UB</b> est une zone à caractère urbain, d'habitat, d'hôtels, de commerces et de services constituée principalement d'immeubles collectifs.			
1UB	1UB	Habitat - Grand collectif	
1UBa	1UBa	Hôtels	
1UBa1	2NAb	Colonie de vacances	Caractère urbanisé ne justifiant pas le maintien d'une zone à urbaniser (colonie de vacances de la Motte du Couchant) Création d'un secteur spécifique reprenant le règlement de la zone 2NAb
1UB1	UF	Habitat – Grand collectif	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Camping Le Garden » Reclassement en zone 1UB justifié par la vocation résidentielle Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté + OAP n°2 Extension en continuité de l'urbanisation existante
1UB2	2NAa	Habitat – Grand collectif	Caractère urbanisé ne justifiant pas le maintien d'une zone à urbaniser (Motte du Couchant) Création d'un secteur spécifique reprenant le règlement de la zone 2NAa
1UB3	1UDb	Habitat – Grand collectif	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Parking St-Louis » + intégration de la piscine Grand Bleu Reclassement en zone 1UB justifié par la vocation résidentielle Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté + OAP n°3
1UB4	1UB	Habitat – Grand collectif	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Poste » Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté + OAP n°4
1UB5	1UB	Habitat – Grand collectif	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Gendarmerie » Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté + OAP n°5
1UB6	1UDb	Habitat – Grand collectif	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Tennis » Reclassement en zone 1UB justifié par la vocation résidentielle Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté
2UB	2UB	Habitat – Grand collectif	
2UBa	2UBa	Hôtels	

<b>La zone UC</b> est une zone à caractère urbain, d'habitat, individuel et collectif, d'activités et de service à caractère semi-continu.			
UCa	UCa et UCb	Habitat - Petit collectif	Suppression du COS ne justifiant plus de distinction entre UCa et UCb du POS
UCb	UCa	Equipements d'intérêt collectif et enseignement + jardins collectifs	Reclassement en sous-secteur UCb du site du lycée de la Merci et de l'ancien camping avec réduction du périmètre (zones inondables Rn) avec spécification de la vocation et augmentation de la hauteur maximale à R+4 dans l'hypothèse d'une extension du lycée Extension en continuité de l'urbanisation existante
UCc	UCc	Habitat - Petit collectif	
<b>La zone UD</b> comprend une zone d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel isolé ou groupé, une zone de détente, de loisirs et de sports et le village de vacances existant réalisé au lieu dit "Presqu'île du Ponant".			
1UDa	1UDa	Habitat individuel	Soustraction du secteur à potentiel de mutation « Domaine Haute-Plage » (cave reclassée en 1UDa3 pour requalification en logements) et de la partie du boisement classée 1UDa au POS sous la zone technique, pour plus de cohérence.
1UDa1	1UDa1	Habitat individuel	Soustraction du secteur à potentiel de mutation « Parking Haute Plage » reclassé en 1UDa4 + soustraction de l'ancien EBC du domaine de Haute Plage reclassé en 3N et du hameau du Golf reclassé en 1Nc Intégration du lotissement « La Prairie du Golf » - extension en continuité
1UDa2	2Nac	Habitat individuel	Caractère urbanisé ne justifiant pas le maintien d'une zone à urbaniser Création d'un secteur spécifique reprenant le règlement de la zone 2Nac
1UDa3	1UDa	Petit collectif / Equipements d'intérêt collectif	Correspond au secteur « Domaine Haute-Plage » (requalification de la cave en logements) Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté
1UDa4	1UDa1	Individuel groupé / Petit collectif	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Parking Haute-Plage » Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté + OAP n°6
1UDb	1UDb	Equipements sportifs et de loisirs	Réduction du périmètre aux secteurs positionnés dans la zone agglomérée
2UD	2UD	Village vacances	
<b>La zone UE</b> est zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements techniques.			
1UE	1UE	Zone commerciale	
1UEa	1UE	Zone commerciale	Secteur à potentiel de mutation (rue des artisans) Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté
1UEb	1UE et 3ND	Zone commerciale	Secteur à potentiel de mutation (extension super U) Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté
2UE	2UE	Zone tertiaire	Réduction du périmètre (zones inondables Rn) + extension en continuité
3UE	3UE	Zone technique	Réduction du périmètre aux secteurs positionnés dans la zone agglomérée + extension en continuité
<b>La zone UG</b> est une zone à caractère urbain dans le secteur du Grand Travers comprenant de l'habitat individuel, de l'habitat collectif et des commerces.			
UGa	UGa	Habitat individuel	
UGb	UGb	Habitat individuel	
UGb1	ZAC Grand Travers (ZB, ZC2, ZD)	Habitat individuel	Suppression du PAZ par la loi SRU Création d'un secteur spécifique reprenant le règlement de la zone ZB

UGc	UGc	Habitat collectif + commerces	
UGd	UGd	Habitat individuel	
UGe	UGe	Habitat collectif + commerces	Correspond au secteur à potentiel de mutation « Grand Travers » Introduction d'une vocation résidentielle + Création d'un secteur spécifique pour règlement adapté
UGf	ZAC Gd Travers (ZA, ZC1, ZD)	Habitat collectif	Création d'un secteur spécifique reprenant le règlement de la zone ZA
<b>La zone UP</b> est une zone réservée aux équipements et activités portuaires et nautiques.			
1UPa	1UPa	Commerces portuaires	
1UPb	1UPb	Commerces portuaires	
1UPc	1UPc	Services portuaires	
1UPc1	1UPc	Services portuaires	Augmenter les hauteurs pour confortement des hébergements hôteliers (R+1 et 8 mètres)
1UPd	1UPd	Services portuaires	
1UPe	1UPe	Aire de carénage	
1UPf	1UPf	Equipements portuaires	
1UPg	1UPg	Equipements portuaires – Port Grégau	Suppression de l'emprise de l'étang du Ponant
2UP	2UP	Canal Rhône	

## I- LA ZONE 1N

### 1) Caractère de la zone

La zone 1N est une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation. Elle intègre pour partie le site classé de l'Étang de l'Or ainsi que la bande littorale de 100 mètres aux abords de l'étang du Ponant. Il s'agit d'une zone de protection stricte.

Cependant, sous réserve de la compatibilité avec le caractère touristique de la commune et la qualité du site classé, il peut être admis éventuellement des aménagements légers.

La zone comprend en outre trois types de secteurs à vocation spécifique :

- le secteur 1Na correspond au secteur des Cabanes du Roc (cabanes de pêcheurs, de chasseurs et de loisirs) appartenant au site classé de l'étang de l'Or, dont l'aménagement et l'entretien peuvent être admis dans la mesure où ils s'intègrent convenablement au site,
- le secteur 1Nb correspondant au parking plage et à l'aire de passage des gens du voyage dans le secteur du Grand Travers,
- le secteur 1Nc correspondant au hameau du Golf.

### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone 1N reprend le périmètre de la zone 1ND du POS et de ses secteurs. Quelques ajustements sont effectués, à la faveur d'une

extension de la zone par intégration de nouveaux secteurs mais aucune réduction du périmètre.

Sur la Presqu'île du Ponant, la partie basse de la zone 3ND et la zone 2NAd sont intégrées à la zone 1N.

Pour la première, en effet, un classement en zone 3N ne serait pas justifié vu le caractère d'espace naturel du secteur (la zone 3N correspond à la trame végétale urbaine – voir cette zone).

Pour la seconde, le maintien d'une vocation d'habitat individuel de très faible densité n'est pas justifié du fait d'un positionnement en espace proche du rivage et de la présence d'espaces naturels remarquables.

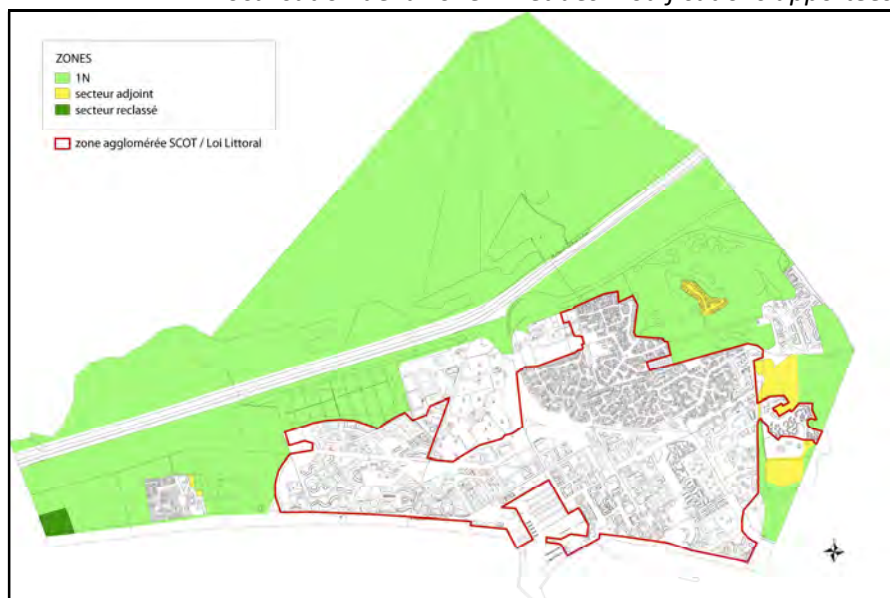
Par ailleurs, la zone dunaire (zone ZC3) de la ZAC du Grand Travers, relevant d'un espace naturel remarquable, est intégrée à la zone 1N, tout comme l'étang du Ponant auparavant classé en 1UPg.

A l'intérieur même de la zone, un secteur 1Nb est délimité autour du parking de la plage et de l'aire de passage des gens du voyage existants dans le secteur du Grand Travers, en vue de leur affecter une réglementation adaptée.

Quant au hameau du Golf, auparavant classé 1UDa1 au POS mais positionné hors de la zone agglomérée, il est reclassé en secteur 1Nc. En effet, ce secteur d'habitations individuelles, isolé au milieu du golf, ne présente pas un nombre et une densité de constructions significatifs (environ 10 logements à l'hectare) et ne témoigne d'aucune mixité dans le mode d'occupation permettant de justifier un maintien en zone urbaine.



Localisation de la zone 1N et des modifications apportées



### 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

L'objectif est de conforter la vocation naturelle de ces espaces et de préserver les espaces remarquables qui la constituent, en prenant en compte des situations existantes et leur ouverture au public.

#### 3-1) Préserver le caractère naturel et les espaces remarquables

Recouvrant des espaces remarquables au sens des articles L121-23 et R121-4, les qualités environnementales, écologiques et paysagères de ces espaces nécessitent d'apporter une protection stricte. Y est ainsi appliquée une inconstructibilité de principe.

Seuls des aménagements légers au titre des articles L121-24 et R121-5 sont limitativement autorisés. La condition générale de leur admissibilité est que « leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux » comme le prévoit l'article R121-5 précité.

Les dispositions du PLU reprennent globalement celles du POS. Sont ainsi admis de manière exhaustive :

- Les aménagements et équipements liés à la gestion et à l'ouverture au public des sites, notamment ceux nécessaires à l'usage des plages et à leur surveillance, à l'hygiène et à la sécurité,
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'aquaculture,
- La réfection des bâtiments existants,
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L341-2 du code de l'environnement.

L'extension du cimetière, ne constituant pas un aménagement léger et par ailleurs abandonnée sur ce site, n'est pas maintenue dans le PLU.

#### 3-2) Prendre en compte des situations existantes

##### Les cabanes du Roc (secteur 1Na)

Le secteur 1Na, identifié très précisément, recouvre un ensemble de 31 cabanes de pêcheurs, de chasseurs et de loisirs, dénommées « Cabanes du Roc ». Peu ou pas desservies par les réseaux publics, ces cabanes sont des constructions précaires, habitées à titre temporaire ou permanent.

Edifiées sur le domaine public fluvial, leur occupation fait l'objet de conventions d'occupation à caractère contractuel entre Voies Navigables de France et les occupants.

La réglementation définie sur ce secteur a pour objet de permettre leur entretien et leur aménagement au titre du 3° de l'article R121-5 (« *réfection des bâtiments existants* »), sans pour autant autoriser de nouvelles constructions ou d'extensions des cabanes existantes.

Considérant que des travaux peuvent porter sur les cabanes, le règlement définit les conditions d'intervention sur les constructions en reprenant les règles de volumétrie, de hauteur, d'aspect extérieur, d'accès, etc... définies au POS. En tout état de cause, le secteur faisant partie du site classé, il est rappelé que tous travaux devront obtenir une autorisation préalable.

#### Le parking plage et l'aire de passage des gens du voyage (secteur 1Nb)

Ces deux secteurs sont aujourd'hui aménagés dans le secteur du Grand Travers. Ils font l'objet d'un secteur 1Nb destiné à circonscrire et à définir les conditions d'occupation du sol pour préserver leur caractère d'aménagement léger.

Ces occupations sont admises dans la mesure où elles sont « *indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier* » au sens du 2° de l'article R121-5.

Aujourd'hui aménagés en pleine terre, ces espaces ne pourront être ni cimentés ni bitumés.

#### Le hameau du Golf (secteur 1Nc)

Le hameau du Golf est un secteur accueillant des habitations individuelles, isolé au milieu du golf. La réglementation définie sur ce secteur est restrictive, n'admettant aucune construction nouvelle.

En effet, ce secteur hors zone agglomérée, bordant les espaces remarquables du littoral, est positionné au sein des espaces proches du rivage. Or les espaces proches du rivage n'admettent qu'une extension limitée dès lors qu'elle peut être justifiée par des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En l'espèce, ces critères ne semblent pas vérifiés. Aussi toute construction nouvelle serait-elle constitutive d'une extension de l'urbanisation ne pouvant être justifiée au regard de ces critères.

## J- LA ZONE 2N

### 1) Caractère de la zone

La zone 2N est une zone naturelle correspondant aux plages du littoral grand-mottois et à une bande de 300 mètres en mer. Elle fait partie du domaine public maritime naturel. Elle est intégralement concernée par la bande des 100 mètres visée par la Loi Littoral.

### 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone 2N reprend le périmètre de la zone 2ND du POS sans aucune modification. En effet, dans le cadre de l'élaboration du POS, sa délimitation a été effectuée en concertation avec le Service Maritime et de Navigation Languedoc-Roussillon.

Localisation de la zone 2N



### 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

L'objectif est de préserver le littoral tout en permettant son ouverture au public.

Une inconstructibilité de principe s'applique à la zone. Seuls des aménagements légers au titre des articles L121-24 et R121-5 sont limitativement autorisés. La condition générale de leur admissibilité est que « *leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux* » comme le prévoit l'article R121-5 précité.

Les dispositions du PLU reprennent globalement celles du POS. Sont ainsi admis de manière exhaustive :

- Les aménagements et équipements nécessaires à l'ouverture au public des plages et à leur surveillance et notamment :
  - o Les aménagements, équipements et constructions réalisés dans le cadre des concessions de plage,
  - o Les aménagements de surface liés aux activités nautiques, y compris les ouvrages jugés nécessaires à leur protection normale contre l'agression naturelle de leur environnement (mer, vent, sable...),
  - o Les ouvrages de défense du rivage et des plages contre les effets du vent et de la mer.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'aquaculture.

Pour favoriser leur intégration dans l'environnement naturel, l'ensemble de ces constructions et aménagements ne pourra excéder 5,50 mètres de haut. Concernant les concessions de plages, le PLU intègre les dispositions du cahier des prescriptions architecturales et paysagères relatives aux matériaux et aux couleurs des aménagements.

## K- LA ZONE 3N

### 1) Caractère de la zone

La zone 3N est une zone à caractère naturel, en site urbain, destinée à constituer des espaces plantés de promenade et de jeux ou l'accompagnement planté des voiries. S'imbriquant dans les zones urbaines, elle est le support de l'armature végétale mise en place par Jean Balladur qui forme avec l'urbain un tout indissociable. Elle intègre pour partie le site inscrit.

## 2) Motifs de délimitation de la zone et des changements apportés

La délimitation de la zone 3N reprend le périmètre de la zone 3ND du POS. Les modifications entreprises restent mineures.

### Les déclassements (retraits) :

Quelques secteurs de faible emprise sont reclassés en zone urbaine car supports d'aménagements ou de constructions : parking du théâtre de verdure, parking de la Petite Motte, terrasses de l'allée des Anciens Combattants, allée du Moutas, crèche, extension du Super U.

Au niveau de la Presqu'île du Ponant, la partie basse de la zone 3ND du POS est reclassée en zone 1N car ce secteur relève d'une espace naturel remarquable.

### Les reclassements (apports) :

En revanche, elle bénéficie :

- du reclassement du bois de Haute-Plage dont le classement EBC est supprimé mais dont la protection reste une volonté communale,
- de l'intégration, pour plus de cohérence, de la partie du boisement situé sous la zone technique, classée 1UDa au POS.

Au sein de la zone, est isolé un secteur 3Na appliqué sur le parking de l'Allée du Parc, qui permet d'irriguer les équipements et services du centre ville (Pasino, Parc des Expositions, Poste, ...), sur lequel sera autorisé l'aménagement d'un parking aérien de type silo pour répondre à des besoins en stationnement dans ce secteur très fréquenté.

## Localisation de la zone 3N et des modifications apportées



## 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

L'objectif est de conforter l'armature paysagère de la ville, en permettant des aménagements nécessaires à la vie urbaine ainsi qu'une gestion raisonnée des boisements.

### 3-1) Conforter l'armature paysagère de la ville en permettant des aménagements nécessaires à la vie urbaine

Seuls des aménagements présentant un caractère d'intérêt collectif ou de services publics pourront être admis. Il s'agit d'assurer la protection de la trame végétale tout en permettant des interventions nécessaires à la bonne gestion de la ville.

Sont ainsi admis :

- Les aires publiques de stationnement aménagées en surface au niveau du terrain naturel,
- Les équipements d'utilité publique :
  - o soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie),
  - o soit nécessaires à l'accessibilité du site,
  - o soit nécessaires à l'utilisation du site, tels que éclairage, fontaines, mobilier urbain, aménagement de jeux de plein air, WC publics, panneaux publicitaires.

Uniquement en secteur 3Na :

- Les aires publiques de stationnement aériennes en structure légère lorsqu'elles sont justifiées par la forte attractivité commerciale ou touristique d'un secteur ou un équipement d'intérêt collectif ou de service public, dans la limite de 4,50 m, hors équipements techniques ou de superstructure.

### 3-2) Conforter l'armature paysagère de la ville en permettant une gestion raisonnée des boisements

Si elle doit être « sacralisée », la pérennisation de l'armature végétale implique également de pouvoir intervenir sur les boisements pour des motifs de diversification des essences afin d'anticiper les problématiques sanitaires (maladies) ou de risque (enracinement superficiel), esthétiques (coupes franches) et bioclimatiques (ombrage naturel), ...

La trame verte fait ainsi l'objet d'un régime de protection spécifique par une identification en élément du paysage à protéger au titre de l'article L151-19, auquel sont associées des mesures de gestion raisonnée (voir supra et Etude CDNPS en annexe).

## L- LA ZONE 4N

### 1) Caractère de la zone

La zone 4N est une zone en périphérie de la ville accueillant des équipements collectifs de nature variée (équipements techniques, touristiques, sportifs et de loisirs, ...) mais située en dehors de la zone agglomérée identifiée au SCOT au titre de la Loi Littoral.

### 2) Motifs de délimitation de la zone

La zone 4N est une création du PLU. Elle s'applique sur le périmètre des zones d'équipements qui ne sont pas maintenues en zone urbaine au titre de la Loi Littoral.

Localisation de la zone 4N





Elle comprend :

- un secteur 4Na à vocation d'équipements techniques appliqué sur la partie Ouest de la zone 3UE (déchetterie, station d'épuration, ...) déclassée car positionnée hors zone agglomérée et en partie située en Zone naturelle rouge (Rn) du PPRI,
- un secteur 4Nb à vocation d'équipements sportifs et de loisirs comprenant 3 sous-secteurs à vocation différenciée :
  - o un sous-secteur 4Nb1 à vocation générale d'équipements sportifs et de loisirs appliqué sur une partie l'ancienne zone 2UE située en Zone naturelle rouge (Rn) au PPRI, ainsi que sur la plaine de jeux, les terrains de sports de la presqu'île du Ponant et l'extrémité Sud des tennis du Ponant, tous situés hors zone agglomérée,
  - o un sous-secteur 4Nb2 à vocation d'établissement d'enseignement lié aux sports (CREPS) appliqué sur l'ancienne zone 5NA du POS,
  - o un sous-secteur 4Nb3 à vocation de jardins collectifs dans le quartier de la Petite Motte, appliqué sur la partie de l'ancienne zone UCa incluse dans la Zone naturelle rouge (Rn) du PPRI,
- un secteur 4Nc correspondant aux campings (ancienne zone UF), reclassés en zone naturelle du fait de la présence d'une Zone naturelle rouge (Rn) au PPRI et auquel est soustrait le secteur 1UB1 (secteur à potentiel de mutation) et comprenant :
  - o le sous-secteur 4Nc1 recouvrant le camping municipal dont la vocation est élargie aux parcs publics de stationnements pour envisager un report des places de stationnement du port dans le cadre du futur projet d'aménagement portuaire.

### 3) Motifs des règles applicables et des changements apportés

L'objectif est de pérenniser les équipements existants pour leur intérêt collectif, tout en intégrant les contraintes liées à leur positionnement hors de la zone agglomérée, dans les espaces proches du rivage et, le cas échéant, dans les zones inondables identifiées au PPRI.

Dans les secteurs 4Na (équipements techniques), 4Nb1 et 4Nb2 (équipements sportifs ou liés aux sports), toutes constructions nouvelles seront interdites. Seules pourront être autorisées des extensions limitées (en surface de plancher ou en emprise au sol) des équipements existants.

Dans le secteur 4Nb3, seuls les locaux et aménagements légers strictement liés aux jardins collectifs pourront être admis, dans la limite d'une emprise de 6m<sup>2</sup> par local.

Dans les secteurs 4Nc et 4Nc1, seuls seront admis les réaménagements des emplacements de campings de leur périmètre ou dans le périmètre de campings fusionnés, ainsi que le réaménagement et le regroupement des locaux existants liés à la gestion du camping sans augmentation des surfaces imperméabilisées.

En secteur 4Nc1, les aires publiques de stationnement seront en outre autorisées.

Le reste de la réglementation reprend globalement celle applicable respectivement aux différentes zones desquelles relevaient les différents secteurs de la zone 4N, moyennant un toilettage lié aux prescriptions du PPRI.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DU PLU, DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET DE LEURS MOTIFS

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ZONES NATURELLES	VOCATION PRINCIPALE / CARACTÉRISTIQUES	MOTIFS D'ÉVOLUTION POS / PLU
<p>R121-24 CU :</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.</p>			
<p><b>La zone 1N</b> est une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels, des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation.</p>			
1N	1ND, 2NAd, ZC3	Espaces remarquables du littoral et coupures d'urbanisation	<p>Secteur Presqu'île du Ponant : intégration de la partie basse de la zone 3ND et de la zone 2NAd :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone 3N n'est pas justifiée vu le caractère d'espace naturel ne correspondant pas à la vocation de la zone 3N</li> <li>- le maintien de la zone 2NAd (permettant de l'habitat individuel de très faible densité) n'est pas justifié du fait d'un positionnement en Espace proches du rivage et de la présence d'Espaces naturels remarquables</li> </ul> <p>ZAC du Grand Travers : intégration de la zone ZC3 (dunes) identifiée comme Espace naturel remarquable</p>
1Na	1NDa	Cabanes du Roc	
1Nb	néant	Parking Grand Travers + aire de passage GDV	Création d'un secteur admettant explicitement le stationnement
1Nc	1UDa1	Hameau du Golf	Reclassement et création d'un sous-secteur de la zone naturelle (hors zone agglomérée / Espaces proches du rivage)
<p><b>La zone 2N</b> est une zone naturelle correspondant aux plages et à une bande de 300 mètres en mer. Elle fait partie du domaine public maritime naturel.</p>			
2N	2ND	Plages + bande mer 300 m	
<p><b>La zone 3N</b> est une zone à caractère naturel, en site urbain, destinée à constituer des espaces plantés de promenade et de jeux ou l'accompagnement planté des voiries.</p>			
3N	3ND	Trame verte urbaine	<p>Quelques secteurs déclassés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parking du théâtre de verdure, allée des Anciens Combattants, crèche, ...</li> <li>- partie basse de la zone 3ND Presqu'île du Ponant</li> </ul> <p>Quelques secteurs intégrés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ancien EBC du domaine de Haute Plage,</li> <li>- partie du boisement classée 1UDa au POS sous la zone technique, pour plus de cohérence,</li> <li>- emprise de l'étang du Ponant à valoir sur la zone 1UPg.</li> </ul>
3Na	3ND	Parking silo	Permettre la réalisation d'un parking silo sur le parking de l'Allée du Parc pour renforcer l'offre dans un secteur attractif et fréquenté

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ZONES NATURELLES	VOCATION PRINCIPALE / CARACTERISTIQUES	MOTIFS D'EVOLUTION POS / PLU
La zone 4N est une zone accueillant des équipements collectifs de nature variée (équipements techniques, touristiques, sportifs et de loisirs, ...) en dehors de la zone agglomérée.			
4Na	3UE	Equipements techniques (déchetterie, station d'épuration, ...)	Reclassement des secteurs inondables Rn et secteurs hors zone agglomérée
4Nb1	1UDb, 2UE	Equipements sportifs et de loisirs	Reclassement des secteurs inondables Rn et secteurs hors zone agglomérée
4Nb2	5NA	Enseignement sportif lié au sport (CREPS)	Reclassement des secteurs inondables Rn et secteurs hors zone agglomérée
4Nb3	UCa	Jardins collectifs	Reclassement des secteurs inondables Rn et secteurs hors zone agglomérée
4Nc	UF	Camping	Reclassement des secteurs inondables Rn et secteurs hors zone agglomérée
4Nc1	UF	Camping + parking	Reclassement des secteurs inondables Rn et secteurs hors zone agglomérée – Création d'un sous-secteur lié à l'hypothèse de report des places de stationnement du port

ZONAGE PAR VOCATION	
<b>ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT:</b>	
	<b>ZONE GRAND COLLECTIF :</b> UA, UAb, 1UB1 à 1UB6, 2UB, UGc, UGf (Grand Travers)
	<b>ZONE PETIT COLLECTIF :</b> UCa, UCc, UGe
	<b>ZONE HABITAT INDIVIDUEL :</b> 1UDa, 1UDa1 à 4 (Hte Plage) UGa, UGb, UGb1, UGd (Grand Travers)
<b>ZONES A VOCATION DE TOURISME &amp; LOISIRS</b>	
	<b>HEBERGEMENT TOURISTIQUE :</b> UAa, 1UBa, 2UBa (hôtels) 1UBa1 (colonie de vacances) 2UD (village vacances)
	<b>SPORTS ET LOISIRS :</b> 1UDb, 4Nb1, 4Nb2, 4Nb3
	<b>CAMPING :</b> 4NC, 4NC1 - PARKING
<b>ZONES D'ACTIVITES</b>	
	<b>COMMERCE &amp; ARTISANAT :</b> 1UE, 1UEa, 1UEb
<b>ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	
	<b>EQUIPEMENTS PUBLICS :</b> 2UE, 3UE
	<b>ETABLISSEMENTS SCOLAIRES &amp; JARDINS COLLECTIFS :</b> UCb
	<b>EQUIPEMENTS TECHNIQUES :</b> 4Na
<b>ZONES PORTUAIRES &amp; CANAL RHÔNE</b>	
	<b>PORT DE PLAISANCE :</b> 1UPa à 1UPF
	<b>PORT GREGAU :</b> 1UPg
	<b>CANAL RHÔNE :</b> 2UP
<b>ZONES NATURELLES &amp; FORESTIERES</b>	
	<b>SITES ET ESP. REM. LITTORAL :</b> 1N, 1Na, 1Nb, 1Nc
	<b>PLAGE + BANDE MER 300 M :</b> 2N
	<b>VEGETATION URBAINE :</b> 3N
	<b>3Na - PARKING AERIEN</b>

M- SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ZONES PAR VOCATION

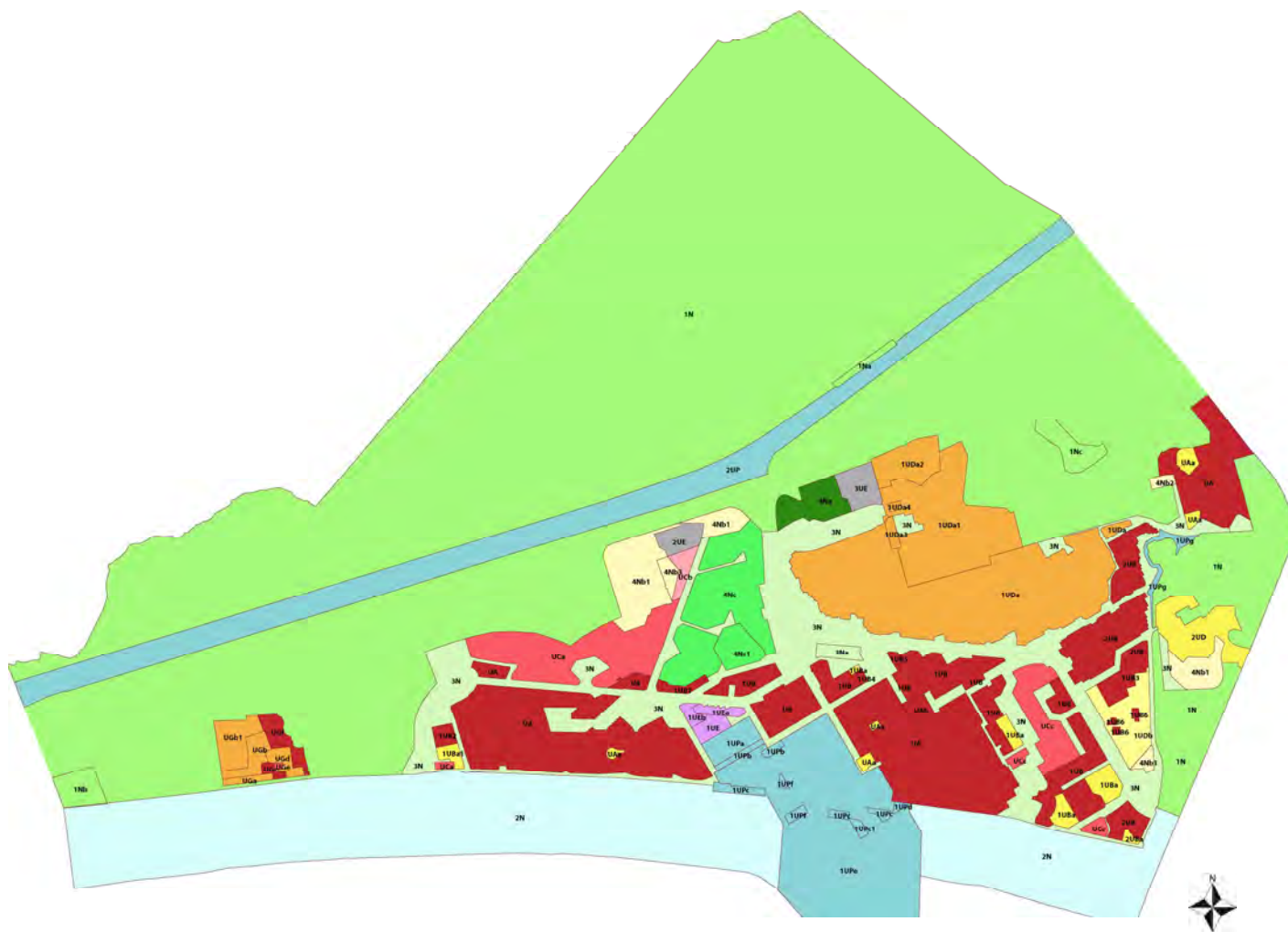


TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

ZONES PLU	SUPERFICIE en ha	SUPERFICIE en %
<b>ZONES URBAINES (U)</b>	<b>404,28</b>	<b>26,20</b>
UA	85,50	5,54
UAa	2,29	0,15
UAb	1,26	0,08
<b>TOTAL Zone UA</b>	<b>89,05</b>	<b>5,77</b>
1UB	23,86	1,55
1UBa	4,34	0,28
1UBa1	0,95	0,06
1UB1	0,97	0,06
1UB2	0,95	0,06
1UB3	2,55	0,17
1UB4	0,21	0,01
1UB5	0,29	0,02
1UB6	0,44	0,03
2UB	15,59	1,01
2UBa	0,31	0,02
<b>TOTAL Zone UB</b>	<b>50,46</b>	<b>3,27</b>
UCa	18,90	1,23
UCb	1,54	0,10
UCc	8,19	0,53
<b>TOTAL Zone UC</b>	<b>28,63</b>	<b>1,86</b>
1UDa	53,75	3,49
1UDa1	22,48	1,46
1UDa2	5,26	0,34
1UDa3	0,67	0,04
1UDa4	0,21	0,01
1Udb	6,98	0,45
2UD	8,44	0,55
<b>TOTAL Zone UD</b>	<b>97,79</b>	<b>6,34</b>
1UE	1,46	0,09
1UEa	0,99	0,06
1UEb	0,77	0,05
2UE	2,41	0,16
3UE	3,30	0,22
<b>TOTAL Zone UE</b>	<b>8,93</b>	<b>0,58</b>

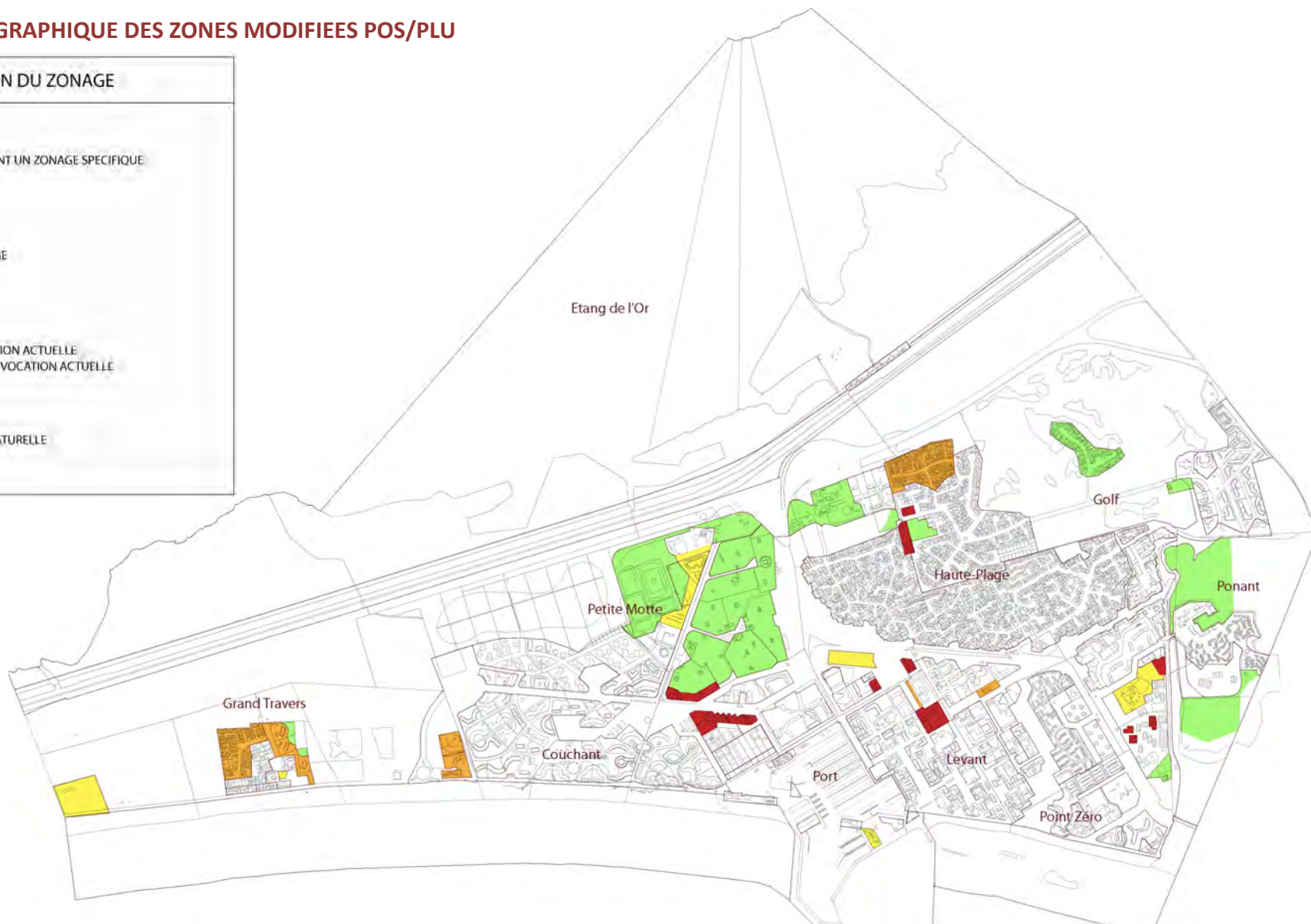
UGa	0,74	0,05
UGb	2,18	0,14
UGb1	3,84	0,25
UGc	0,52	0,03
UGd	1,37	0,09
UGe	0,11	0,01
UGf	2,33	0,15
<b>TOTAL Zone UG</b>	<b>11,09</b>	<b>0,72</b>
1UPa	3,16	0,21
1UPb	1,07	0,07
1UPc	1,23	0,08
1UPc1	0,41	0,03
1UPd	0,54	0,03
1UPe	52,81	3,42
1UPf	0,64	0,04
1UPg	1,46	0,09
2UP	57,01	3,69
<b>TOTAL Zone UP</b>	<b>118,33</b>	<b>7,66</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	<b>1.138,79</b>	<b>73,80</b>
1N	809,27	52,45
1Na	1,10	0,07
1Nb	3,39	0,22
1Nc	3,60	0,23
<b>TOTAL Zone 1N</b>	<b>817,36</b>	<b>52,97</b>
2N	165,89	10,75
<b>TOTAL Zone 2N</b>	<b>165,89</b>	<b>10,75</b>
3N	106,70	6,92
3Na	1,42	0,09
<b>TOTAL Zone 3N</b>	<b>108,12</b>	<b>7,01</b>
4Na	5,18	0,34
4Nb1	16,91	1,09
4Nb2	0,59	0,04
4Nb3	1,06	0,07
4Nc	20,28	1,31
4Nc1	3,40	0,22
<b>TOTAL Zone 4N</b>	<b>47,42</b>	<b>3,07</b>



**N- SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ZONES MODIFIEES POS/PLU**

MOTIFS DE MODIFICATION DU ZONAGE

- ZONE A PROJET NECESSITANT UN ZONAGE SPECIFIQUE
- ACTUALISATION DU ZONAGE
- AFFIRMATION DE LA VOCATION ACTUELLE OU DIVERSIFICATION DE LA VOCATION ACTUELLE
- RESTITUTION A LA ZONE NATURELLE



## P- IDENTIFICATION DES EXTENSIONS DE L'URBANISATION

Pour mémoire, l'article L121-8 du code de l'urbanisme prévoit que « L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

A cet effet, le SCOT du Pays de l'Or a identifié la zone agglomérée de La Grande Motte, définissant ainsi les limites urbaines susceptibles d'être le support d'une extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, l'enveloppe foncière d'extension urbaine offerte par le SCOT pour la commune de La Grande Motte est de 7,50 ha.

Dans le cadre du projet communal établi ci-dessus, toutes les zones urbaines délimitées en continuité de la zone agglomérée doivent être regardées comme constitutives d'une extension de l'urbanisation.

Elles représentent une superficie totale de 7,90 ha :

Zones	Identification	Surface (en ha)
1UB1	Secteur à potentiel de mutation Camping Garden (OAP n°2)	0,97
UCb	Equipements collectifs dont lycée et jardins collectifs	1,54
1UDa1	Lotissement La Prairie du Golf	1,20
2UE	Zone tertiaire (casernes, centre équestre, ..)	2,40
3UE	Equipements techniques (services techniques, chenil, local EDF, ...)	1,79
<b>TOTAL</b>		<b>7,90</b>

Cette surface est compatible avec l'enveloppe foncière prévue par le SCOT à plus ou moins 5 %, considérant, par ailleurs, que ces secteurs sont déjà urbanisés et ne constituent pas des ouvertures à l'urbanisation.

Localisation des extensions en continuité de la zone agglomérée



## TITRE 3 :

### EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)





## I : DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Au terme des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

Les articles R151-6 à R151-8 issus du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme instituent trois types d'OAP.

- **Les OAP sectorielles** : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.

- **Les OAP patrimoniales** : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

- **Les OAP de secteurs d'aménagement (sans dispositions réglementaires)** : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires

garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## II : MISE EN PERSPECTIVE DES OAP AVEC LA COHERENCE GLOBALE DU PLAN

### A- ETUDE URBAINE ET OAP

Dans le cadre de l'élaboration du présent plan, 6 OAP dites « sectorielles » sont définies en vue de promouvoir le renouvellement du tissu urbain, la reconstruction « de la ville sur la ville ». Elles s'inscrivent dans le projet de territoire comme l'aboutissement de l'étude de capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

L'ensemble des 16 sites mutables identifiés par l'étude urbaine a donné lieu à une hypothèse d'aménagement permettant de déterminer un potentiel de production de logements et de diversification des fonctions urbaines.

Au regard d'un ensemble de paramètres, urbanistiques, politiques, temporels ou légaux, les élus se sont finalement positionnés sur 12 secteurs

(avec le secteur du Casino hors étude urbaine) et ont réinterrogé et affiné les modalités d'intensification urbaine proposées par l'étude ainsi que le programme.

Par la suite, les modalités d'intensification des 12 secteurs ciblés ont été confrontées aux outils réglementaires nécessaires à leur mise en œuvre. Dès lors que les dispositions du règlement écrit ont paru insuffisantes pour cadrer l'évolution souhaitée des secteurs, la nécessité de définir des orientations d'aménagement et de programmation a émergé. Il en est résulté que 6 sites ont été retenus pour la définition d'OAP, l'enquête publique ayant abouti à la suppression de l'OAP sur le site du Grand Travers.

Fondées sur une démarche itérative, les OAP s'inscrivent dans l'évolution logique de la réflexion portée par les élus sur le renouvellement de la ville à partir des hypothèses initialement exposées dans l'étude.

Seules les OAP ont un caractère réglementaire et opposable, à la différence de l'étude urbaine annexée au diagnostic. Ainsi, pour les secteurs soumis à OAP, les hypothèses d'aménagement proposées par l'étude urbaine n'auront qu'une valeur de témoin des évolutions sur la réflexion portée sur chaque secteur.

### B- COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

#### 1) Les OAP comme instrument de cadrage de l'évolution de la ville dans l'héritage de Jean Balladur

Au terme du PADD, « *L'organe vivant qu'est la ville doit pouvoir être à même de continuer à évoluer et à répondre aux problématiques contemporaines sans toutefois perdre son âme.* »



Les OAP ont vocation à donner corps à cette orientation en déterminant les modalités d'intervention sur les sites à potentiel de mutation en les recontextualisant dans leur environnement urbain, architectural et paysager pour une insertion réussie, pour une évolution respectueuse des qualités et de l'identité de La Grande Motte.

Ainsi les OAP définissent les prescriptions en terme d'implantation et de gabarit des constructions en référence constante à la composition du tissu urbain environnant en vue d'en respecter les grands principes de composition (alignements, volumétries, rapport à l'espace public, ...) et d'inscrire les secteurs en devenir dans le fonctionnement urbain de la ville (structuration viaire et piétonne, connexion avec l'environnement urbain, ...).

Sur un plan architectural, les OAP visent à établir une signature architecturale précise des constructions futures en reprenant les caractéristiques emblématiques de l'architecture grand-mottoise tout en promouvant une architecture plus innovante : toitures terrasses obligatoires avec fonction de rétention des eaux pluviales, prescription de la teinte des façades, des éléments de modénature tels que l'élément socle des bâtiments, l'enveloppe architecturale extérieure assurant la protection solaire, les loggias, ...

## **2) Les OAP comme instrument du programme de production de logements**

A partir des potentiels de mutation exposés dans l'étude urbaine, un programme de production de logements a été défini et sectorisé dans le PADD (cf. carte n°5 du PADD).

Les OAP interviennent comme des relais pré-opérationnels de production de logements sur les secteurs concernés, en définissant, au terme du parti d'aménagement retenu dans chaque secteur, un programme chiffré de logements à construire.

Cette programmation représente à elle seule 2/3 des objectifs de production de logements assignés à la commune par le PLH à l'horizon 2020 (+500 logements) et 61 % du potentiel de production de logements en renouvellement urbain à échéance du PLU (hors zone portuaire).

Leur localisation dans la ville s'inscrit également comme instrument de mise en œuvre d'une politique de programmation sectorisée puisqu'elles se répartissent dans l'ensemble des quartiers (hors Couchant, zone Port et Grand Travers) et contribueront à atteindre les objectifs respectivement fixés.

## **3) Les OAP comme instrument de diversification du parc de logements**

Les OAP sont également un des instruments réglementaires utilisés par le PLU pour concrétiser une politique volontariste de diversification et d'ouverture du parc de logements que le PADD entend mettre en œuvre afin d'endiguer un phénomène de « gentrification » mais aussi de précarisation progressive d'une part de la population.

A l'appui des servitudes de mixité sociale instituées sur l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat, les OAP déterminent, par application des pourcentages prévus, une programmation chiffrée de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable. Cette programmation représente à elle seule 3/4 des objectifs de production de logements locatifs sociaux assignés à la commune par le PLH à l'horizon 2020 (+ 150). Le tiers restant se réalisera à l'opportunité, à la faveur des servitudes de mixité sociale.

## C- COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT AVEC LES OAP

Au terme de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Aussi les OAP doivent-elles être lues de manière complémentaire avec le règlement écrit des zones concernées et appliquées dans un rapport de compatibilité.

La définition d'OAP est parue nécessaire lorsque les dispositions réglementaires ont nécessité des précisions graphiques pour être plus intelligibles (par exemple, les règles d'implantation des constructions) ou pour une application différenciée (par exemple, moduler l'épannelage des bâtiments sur un même secteur).

Elles permettent par ailleurs, par leurs documents graphiques, une identification des éléments de contexte, des principes de composition urbaine (localisation des accès, des cheminements, affectation des espaces, ...) et paysagère (identification des haies à conserver, localisation des haies à créer, profil de trottoir à recréer, ...) pour une mise en œuvre circonstanciée et éclairée du renouvellement urbain.

Ainsi l'aménagement d'un site sera régi par les dispositions générales de la zone ou, le cas échéant, par les dispositions particulières à chaque secteur, les OAP s'appliquant soit en substitution soit de manière complémentaire au règlement par un renvoi précisé dans le corps du règlement.





### III : JUSTIFICATION DES OAP PAR SECTEUR

#### A- OAP N°1 : SECTEUR MAIRIE / THEATRE DE VERDURE (SECTEUR UAB)

Parmi tous les secteurs à potentiel de densification identifiés dans la ville, le secteur Théâtre de verdure, à côté de la mairie, demande une attention particulière.

Déjà identifié en 2008 dans l'étude menée par Christian Biecher, le théâtre de verdure a « *une position peu favorable générant des nuisances sonores et de stationnement. Il est aussi un obstacle visuel.* » L'objectif pour Christian Biecher étant une délocalisation de cet équipement et le confortement de l'offre culturelle en créant un lieu d'attraction fort, de diffusion et d'animation de la ville à part entière. Il s'agit également de « *créer un bâtiment phare et symbolique* ».

La demande de la ville aujourd'hui s'inscrit dans cette démarche de modification de la composition urbaine de cet espace en envisageant les données programmatiques suivantes :

- la suppression du Théâtre de verdure, c'est-à-dire les espaces ouverts et les gradins métalliques à l'arrière du centre culturel, qui ne connaît plus d'activité culturelle depuis plusieurs années et tend à devenir une « friche partielle » en centre-ville.
- l'implantation de nouveaux logements,
- l'affirmation de la centralité de ce secteur en y joignant des équipements (CCAS, bibliothèque, ...), des halles marchandes et des kiosques sous la pinède.

Le parti pris sur ce secteur est d'affirmer le rayonnement de la centralité de la place des 3 pouvoirs dans le système urbain de la Cité en créant une polarité complémentaire constituant une façade urbaine sur l'Avenue de Melgueil et affirmant l'axe urbain Ponant / Port.

L'OAP est composée pour s'articuler avec les éléments du site conservés : le centre culturel (ou salle polyvalente), le toit en pente garni de gradins tournés vers la place, la structure portante faite de piliers anthropomorphes sculptés par Albert Marchais, les balcons en avancés sur la façade arrière.

Plusieurs paramètres ont généré la composition et orientation de cette OAP :

- Valoriser, en respectant l'épaisseur paysagère, l'axe mode doux Port / Ponant avec des fonctions urbaines publiques : marché, halles, CCAS etc...localisées dans un socle urbain actif,
- Assurer le fonctionnement et l'intégration du théâtre sur un espace public ouvert,
- Préserver la capacité de stationnement existante et son couvert végétal,
- Respecter les alignements existants en les confortant par l'alignement des nouveaux bâtis,
- Ponctuation du skyline urbain sur l'axe Port / Ponant avec un signal urbain intégré identifiant cette polarité,
- Assurer les continuités et connections piétonnes Nord /Sud et Est /Ouest,
- Reconfigurer les limites de l'arrière du poste de Police Municipale en réutilisant l'écriture architecturale du Théâtre et de l'ex Conservatoire.

Ainsi la composition formant façade urbaine sur l'avenue de Melgueil ouvert sur un espace public de convivialité et d'échelle citoyenne a été retenue.

### **B- OAP N°2 : SECTEUR CAMPING LE GARDEN (SECTEUR 1UB1)**

Ce secteur accueille aujourd'hui des activités commerciales dans des bâtiments en RDC. En contiguïté du centre-ville, il bénéficie d'une position stratégique sur l'épine dorsale constituée par l'avenue de Lattre de Tassigny.

Le parti pris sur ce secteur est d'inciter au réinvestissement d'une rive d'îlot en bordure d'une avenue structurante de la Cité en cohérence avec la composition et les formes urbaines préexistantes.

Plusieurs paramètres ont généré la composition et orientation de cette OAP :

- Valoriser, respecter l'épaisseur paysagère qui accompagne l'artère structurante de Lattre de Tassigny et assurer l'accessibilité du projet par les modes doux,
- Valoriser et conforter l'épaisseur paysagère de l'axe piéton supérieur menant à la passerelle,
- La nécessité de créer des fenêtres paysagères et transparences vers la pinède du camping et donc un premier plan urbain discontinu et paysager le long de l'avenue,
- Prolonger la ponctuation du skyline urbain avec la possibilité de créer un marqueur urbain type Bonnet d'évêque entre le carrefour et la passerelle,
- Respecter la posture urbaine développée par Jean Balladur quant à la position des bâtiments en situation de carrefour hors contexte d'hypercentre : en retrait avec traitement paysager en premier plan,

- Les parkings en sous-sol étant autorisés, l'espace au sol sera traité principalement en paysager perméable pour les aires de stationnements.

Ainsi la composition en bâtiments isolés baignés dans un traitement paysager a été retenue.

### **C- OAP N°3 : SECTEUR PARKING ST-LOUIS / GRAND BLEU (SECTEUR 1UB3)**

Le parti pris sur ce secteur est d'inciter au réinvestissement d'une parcelle actuellement occupée de manière saisonnière par du stationnement dans un environnement en mutation avec notamment la valorisation des abords du canal de La Canalette.

Plusieurs paramètres ont généré la composition et orientation de cette OAP :

- L'épaisseur paysagère qui accompagne les modes doux et est nécessaire à l'expression du maillage paysager,
- La nécessité à préserver des connexions piétonnes vers les bords du canal de La Canalette pour une parfaite fluidité des modes doux,
- Les parkings en sous-sol étant autorisés, l'espace au sol sera traité principalement en paysager perméable,
- Respecter les gabarits existants à R+3/R+4 dans un paysage qui sera à prolonger sur cette parcelle,
- Respecter la composition spatiale et la géométrie du plan de Jean Balladur qui installe naturellement côté Canalette et étang du Ponant une épaisseur paysagère de qualité par la géométrie d'implantation des bâtiments non alignés à la rive.



Ainsi la composition d'un bâtiment en L ouvert sur l'Est et le Sud en retrait côté Canalette et dans une composition reprenant la logique spatiale générale de Jean Balladur a été retenue.

#### **D- OAP N°4 : SECTEUR POSTE (SECTEUR 1UB4)**

Le parti pris sur ce secteur, au regard de l'ambition d'intensification urbaine liée à sa situation centrale, vise à permettre la densification mesurée des parcelles aujourd'hui sous valorisée.

Plusieurs paramètres ont généré la composition et orientation de cette OAP :

- Les parkings en sous-sol étant interdits par le PPRI, ils devront être organisés en surface,
- La proximité avec des gabarits bâtis de R+2 à R+3 inscrits dans la canopée de la couronne des pins,
- Conserver la composition initiale en L en angle d'îlot sur la rue afin de bien structurer l'espace urbain,
- La présence de haies et masses arborées sur le pourtour de la parcelle qui incite à leur préservation ainsi qu'à celle de l'accès véhicules existant,
- La nécessité de préserver la capacité à accueillir en RDC une activité sur cette avenue urbaine,

afin d'assurer une parfaite insertion urbaine de cet angle d'îlot.

#### **E- OAP N°5 : SECTEUR GENDARMERIE (SECTEUR 1UB5)**

Le parti pris sur ce secteur est d'inciter au réinvestissement d'une parcelle en milieu de centre urbain, proche des grands équipements et de parcs paysagers larges et généreux.

Plusieurs paramètres ont généré la composition et orientation de cette OAP :

- La présence de haies arbustives de qualité en limite de parcelle sur voiries publiques incite à les préserver pour favoriser l'insertion urbaine du projet,
- Les masses boisées au nord devront être également conservées au maximum,
- Les gabarits publics perçus proches de cette parcelle sont équivalents à du R+4, voire supérieurs en s'approchant de l'hyper centre,
- La nécessité de préserver une bande paysagère non bâtie entre le domaine public sur l'avenue Jean Bène et les logements.

Ainsi la composition d'un bâtiment en L en retrait côté rues et avec un alignement côté Parc s'est naturellement imposée.

#### **F- OAP N°6 : SECTEUR PARKING HAUTE-PLAGE (SECTEUR 1UDa4)**

Le parti pris sur ce secteur, au regard de la proximité de grandes zones de stationnement, est de favoriser l'émergence de logements individuels groupés superposés qui participent de la qualification urbaine du secteur.

Plusieurs paramètres ont généré la composition et orientation de cette OAP :

- Les parkings en sous-sol étant interdits par le PPRI, ils devront être organisés en surface,
- La proximité avec des habitations à R+1 nécessite de prendre des dispositions pour préserver une cohérence urbaine du gabarit public de l'avenue du Golf notamment, celle-ci est également recherchée dans la définition d'alignement bâti,

- La présence de masses arborées et des sujets individuels de qualité notamment les arbres historiques menant au domaine de Haute-Plage en vis-à-vis,
- La nécessité de préserver l'intimité des logements tout en confortant le caractère paysager perçu du quartier.

Ainsi la composition en habitations superposées en bande reprenant la géométrie des rues tout en constituant un premier plan paysager s'est naturellement détachée.

La ville accompagnera ce projet avec la création de stationnements dans la pinède située à côté et dans le prolongement du parking actuel Allée des Ecureuils.