

plu

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



IV- Règlement

PLU approuvé par DCM du 23 mars 2017



Lebunetel
Architectes - Urbanistes



COMMUNE DE LA GRANDE MOTTE

(34280)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUT OU PARTIE DES ZONES.....	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	18
ZONE UA.....	19
ZONE UB.....	27
ZONE UC.....	39
ZONE UD.....	48
ZONE UE.....	60
ZONE UG.....	70
ZONE UP.....	86
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	95
ZONE 1N.....	96
ZONE 2N.....	103
ZONE 3N.....	105
ZONE 4N.....	107
ANNEXES.....	117
1- Liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations d'arbres.....	118
2- Liste et plan des sites archéologiques.....	120
3- Mesures de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles.....	122
4- Prescriptions S.D.I.S.....	125

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement a vocation à s’appliquer à l’ensemble du territoire de la commune de La Grande Motte. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu’elles soient soumises ou non à décision.

Section 2 – Articulation des règles du plan local d’urbanisme avec d’autres dispositions relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

1- Le Règlement National d’Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d’urbanisme antérieur ainsi qu’aux dispositions du Chapitre Ier du Titre Ier du Livre Ier du Code de l’Urbanisme.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27 et R111-31 à R111-53 demeurent applicables. Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

2- Les servitudes d’utilité publique

Les servitudes d’utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d’urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d’une servitude d’utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l’application d’une servitude d’utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n’ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu’elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s’insèrent.

3- L’archéologie préventive

Sont applicables sur l’ensemble du territoire communal les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l’archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d’archéologie préventive.

On trouvera, en annexe du présent règlement, le plan de situation et la liste des entités archéologiques. Ces pièces ne font mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas ne peut être considérée comme exhaustive.

Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l’Archéologie et entraînera l’application du Code du Patrimoine (Livre V, Titre III).

4- Autres

Les dispositions du présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les dispositions du Code civil ;
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Les dispositions du Code de l'Urbanisme issues de la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral, et notamment les articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants ;
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;
- Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Section 3 – Portée de la règle d'urbanisme

1- Portée générale de la règle

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.

2- Dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi et notamment celles rappelées ci-dessous.

2-1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2-2 Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

2-3 Reconstruction en cas de sinistre

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

2-4 Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2-5 Restauration et reconstruction d'immeuble protégé

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

2-6 Accessibilité des personnes handicapées

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

2-7 Dérogations relatives à l'isolation des bâtiments et à la protection contre le rayonnement solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

2-8 Dérogations relatives aux performances environnementales et énergétiques

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

3- Refus d'autorisation d'urbanisme en cas d'insuffisance des réseaux (article L111-11 CU)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Section 4 – Lexique du règlement

Le présent lexique a pour objet de définir certains termes ou notions développés dans le règlement.

Alignement

Limite entre les voies et emprises publiques et le domaine privé

Balcon

Plancher formant saillie sur une façade et ceint par une balustrade ou un garde corps¹

Clôture « paddock »

Voir illustration graphique ci-dessous.

Enveloppe extérieure

Caractérise la façade des bâtiments dans toute sa dimension, son épaisseur y compris la 5^{ème} façade. Elle constitue un élément fort de l'écriture architecturale de Jean Balladur qui participe de la cohérence de l'expression architecturale et urbaine de la Cité de la Grande Motte. Elle participe également aux qualités d'usages des logements par les espaces/prolongements privatifs qu'elle propose/intègre dans un traitement architectural des façades valorisant un travail sur la géométrie, par les protections solaires, les jeux d'ombre et de couleur qu'elle permet de développer.

¹ Définition issue de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les éléments de modénature (tels que bandeaux, corniches, marquises, ...),
- les débords de toiture sans encorbellement ni poteau de soutien,
- les bassins de piscines non couvertes.

Limite séparative

Correspond à la fois aux limites latérales et aux limites de fond de parcelle.

Loggia

Volume couvert en retrait dans la façade de la construction

Niveau de la construction

Volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher qui lui est immédiatement supérieur ou de la toiture

Véranda

Structure rapportée à la construction pour couvrir ou clore un espace donnant sur l'extérieur

Socle ou élément socle

Caractérise la partie basse des bâtiments, leurs ancrages au sol. Cette partie se développe la plupart du temps sur un double niveaux autour d'une structure de poteaux, portiques, galeries permettant, d'une part, l'adaptation du bâtiment au modelé de terrain quand il existe et, d'autre part, de conférer un certaine légèreté et transparence au niveau des espaces publics ou privé en ouvrant les vues tout en développant des halls d'entrée très aéré.

Travaux d'entretien et de gestion courants

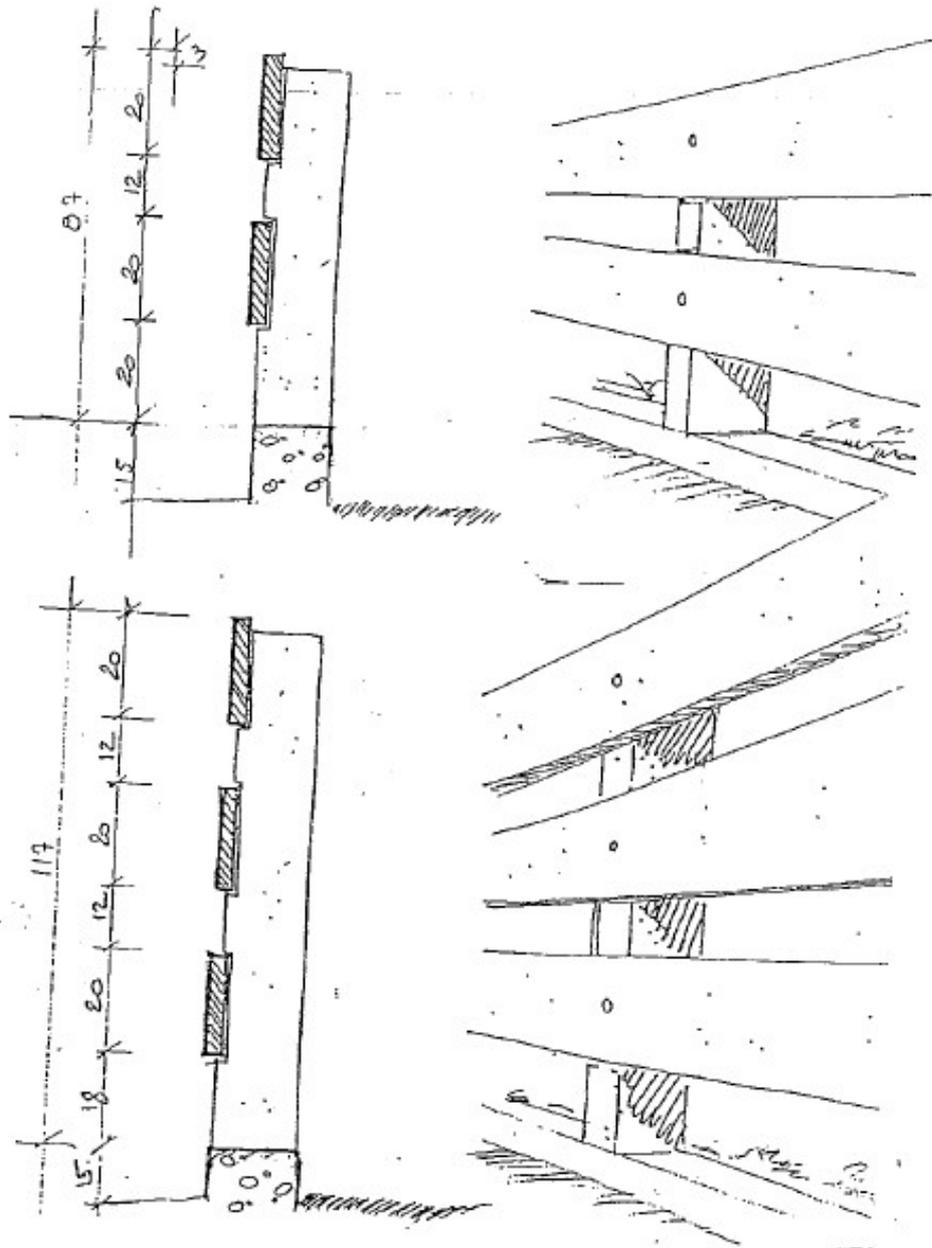
Travaux visant à :

- à maintenir les immeubles bâtis en bon état, à en permettre un usage normal ou à en prévenir toute dégradation notamment par le traitement préventif de leurs matériaux selon sa nature ;
- à remettre en état à l'identique une partie des immeubles bâtis, sans en modifier la morphologie (forme, dessin et couleur), la matière, l'aspect, la consistance et l'agencement.
- à remédier à des altérations en cours, sans modification de l'aspect général ni de la nature des matériaux.

A titre d'exemple :

- remplacement à l'identique d'éléments ponctuels (tuiles, ...),
- remplacement de gouttières de descentes d'eau pluviale, ...
- réfection de raccords d'étanchéité, raccords de matière (peinture, enduit, plâtre...),
- peinture de ferronneries et menuiseries à l'identique,
- entretien et réparation d'éléments d'huissierie, de serrurerie, d'éléments de second œuvre, ...
- réparations sur réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone...).
- etc.

Figure 1 : Description de la clôture « paddock »



TITRE II
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUT OU PARTIE DES ZONES

Section 1 – Les prescriptions du règlement graphique

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution).

Les documents graphiques du règlement font apparaître les prescriptions suivantes.

1- La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement.

1-1 Les zones urbaines (U)

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.

Le présent plan comprend les zones urbaines suivantes, chaque zone pouvant comprendre 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 une 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, commerciales et aux équipements techniques.

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

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

1-2 Les zones naturelles et forestières (N)

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.

Le présent plan comprend les zones naturelles et forestières suivantes, chaque zone pouvant comprendre 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 mètres 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.

2- Les outils de protection du patrimoine environnemental et paysager

2-1 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV livre III du Code Forestier.

2-2 Les éléments de paysage à protéger

La chapelle de la Petite Motte ainsi que les boisements, alignements d'arbres et autres formations végétales d'intérêt de la zone agglomérée à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique.

Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont édictées ci-dessous.

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.

2-2-1 Prescriptions particulières aux boisements, alignements d'arbres et autres formations végétales identifiées aux documents graphiques :

1) Alignements de pins :

Tous travaux et aménagements ainsi que toute mesure de gestion ou d'intervention sur les arbres devront être conçus de façon à conserver les alignements identifiés aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :

- pour motif de sécurité publique,
- pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
- par des aménagements de voiries, d'espaces publics ou d'intérêt général, ou des travaux d'infrastructures et de réseaux,
- par des mesures de gestion « forestière ».

En tout état de cause, les coupes et abattages ayant pour effet de supprimer un alignement sur tout son linéaire sont interdits. Le principe de la structure linéaire de l'alignement doit être maintenu, la distance de plantation entre deux arbres ne pouvant excéder 12 à 20 mètres.

2) Alignements constitués d'autres essences végétales que le pin :

Tous travaux et aménagements ainsi que toute mesure de gestion ou d'intervention sur les arbres devront être conçus de façon à conserver les alignements identifiés aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :

- pour motif de sécurité publique,
- pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
- par des aménagements de voiries, d'espaces publics ou d'intérêt général, ou des travaux d'infrastructures et de réseaux,
- par des mesures de gestion « forestière ».

En tout état de cause, les coupes et abattages ayant pour effet de supprimer un alignement sur tout son linéaire sont interdits. Le principe de la structure linéaire de l'alignement doit être maintenu, la distance de plantation entre deux arbres ne pouvant excéder :

- 4 à 6 mètres pour les essences à faible développement,
- 6 à 20 mètres pour les essences à fort développement.

Une diversification des essences végétales composant les alignements identifiés est autorisée dans la mesure où la structure linéaire de l'alignement est maintenue et sous réserve des distances de plantation prévues à l'alinéa ci-dessus.

3) Bosquets de pins :

Tous travaux et aménagements ainsi que toute mesure de gestion ou d'intervention sur les arbres devront être conçus de façon à conserver les bosquets identifiés aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :

- pour motif de sécurité publique,
- pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
- par des aménagements de voiries, d'espaces publics ou d'intérêt général, ou des travaux d'infrastructures et de réseaux,
- par des mesures de gestion « forestière ».

Une diversification des essences végétales composant les bosquets est autorisée dans les zones identifiées aux documents graphiques.

4) Autres bosquets et masses arborées ou arbustives :

Tous travaux et aménagements ainsi que toute mesure de gestion ou d'intervention sur les arbres devront être conçus de façon à conserver les bosquets identifiés aux documents graphiques.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :

- pour motif de sécurité publique,
- pour motif sanitaire ou d'hygiène publique,
- par des aménagements de voiries, d'espaces publics ou d'intérêt général, ou des travaux d'infrastructures et de réseaux,

- par des mesures de gestion « forestière ».

Une diversification des essences végétales composant les bosquets est autorisée.

2-2-2 Prescriptions particulières à la chapelle de la Petite Motte :

Tous travaux et aménagements réalisés sur la chapelle et dans ses abords immédiats doivent être conçus pour garantir la préservation et la mise en valeur du bâtiment. Elle ne pourra en aucun cas être démolie.

Toutes constructions sont interdites à l'intérieur de la zone *non aedificandi* définie autour de la chapelle telle que repérée aux documents graphiques.

3- Les servitudes d'urbanisme

3-1 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques sont repérés aux documents graphiques sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3-2 Les servitudes de mixité sociale

Figurent aux documents graphiques sous une trame spécifique les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage, le champ d'application et les catégories prévues sont précisés dans le corps du règlement des zones concernées.

4- Les orientations d'aménagement et de programmation

Le périmètre des quartiers ou secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article R151-6 du code de l'urbanisme est délimité aux documents graphiques du présent règlement.

Dans ces périmètres, 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 doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III).

Section 2 – Les représentations graphiques du règlement écrit

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.

Section 3 – Les fiches de lot et les annexes graphiques du règlement

Sont annexés au présent règlement les fiches de lot actualisées (Pièce n°IV-2), les plans de masse de la station et de la ZAC du Golf (Pièce n°IV-3) ainsi que les gabarits et schémas d'organisation des façades (Pièce n°IV-4).

Constituant l'ossature urbanistique et architecturale de la station, ces pièces sont intégrées au plan local d'urbanisme avec la même valeur contraignante 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.

Section 4 – Les prescriptions réglementaires liées aux risques et nuisances

1- Le risque d'inondation

Le territoire communal 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. A ce titre, il est reporté en annexe du présent plan.

Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, 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 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 incendie

Les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux 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) et reportées en annexe du présent règlement.

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 présent 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 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 généralement préconisées sont exposées en annexe du présent règlement.

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

Dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre figurées en annexe du présent plan, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés suivants reportés en annexe du présent plan :

- Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé,
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels.

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 exception faite des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et équipements autorisés dans les zones concernées par ce périmètre, sous réserve que ces logements soient autorisés par le règlement de la zone.

7- La gestion des eaux pluviales aux abords des routes départementales

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Conseil Départemental de l'Hérault souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre par la commune dans les zones à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation de fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des routes départementales entre les riverains, les communes et le Département. (cf. règlement de voirie départementale – Chapitre VI – article 33 approuvé par l'assemblée départementale le 31 janvier 2005).

Section 5 – Les modalités d’application de l’obligation de réalisation de places de stationnement

1- Modalités de réalisation

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2- Dispositions particulières à certaines catégories d'habitation

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 :

1° Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Les résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

3- Dispositions particulières à proximité des transports en commun

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

4- Dispositions particulières en faveur des véhicules électriques

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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 à plan de masse est la zone d'habitat, d'activités et de services, à caractère central.

La zone comprend :

- un secteur UAa spécifiquement destiné à l'hébergement hôtelier et touristique,
- un secteur UAb correspondant au secteur à potentiel de mutation de la mairie soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) La zone UA est une zone à vocation généraliste admettant une diversité des fonctions urbaines ; sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
 - la création de terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques
- 2) Le secteur UAa est réservé aux activités d'hébergement hôtelier et touristique. Outre les interdictions prévues au 1) ci-dessus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à ces activités et aux aires publiques de stationnement.
- 3) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- 1) Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les destinations et prescriptions définies aux différentes fiches de lot annexées au présent règlement (Pièce n°IV-2) et, le cas échéant, les implantations définies aux plans de masse (Pièce n°IV-3) ainsi que les gabarits et schémas d'organisation des façades (Pièce n°IV-4) ou, en secteur UAb, les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur (Pièce n°III) ;
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- 4) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

§ 1 - Mixité fonctionnelle des constructions :

En secteur UAb, les constructions (hors kiosques marchands de plain pied) présenteront une mixité fonctionnelle compatible avec la répartition des destinations, sous-destinations et autres occupations admises par niveau de la construction telle que définie ci-dessous :

Niveaux de la construction	Destinations, sous-destinations et occupations admises
Niveaux inférieurs au RDC	- Stationnement
RDC / Élément socle	- Commerce et activités de services - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Stationnement
R+1	- Logement - Equipements d'intérêt collectif et services publics
R+2 et au-delà	- Logement

§ 2 - Servitude de mixité sociale :

- 1) Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UAb :

Sauf mention contraire sur la fiche de lot :

- 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.
- 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'accession sociale à la propriété.

2) En secteur UAb :

- Tout programme de construction ou d'aménagement permettant, en une ou plusieurs tranches, la réalisation de 12 logements ou plus, devra réserver au moins 40 % du nombre de logements créés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- 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'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2-1 Volumétrie et implantation des constructions**

- 1) Les dispositions relatives à la volumétrie (nombre d'étages, gabarits) et à l'implantation des constructions sont définies, le cas échéant, par les fiches de lot annexées au présent plan, les plans de masse et les gabarits et schémas d'organisation des façades qu'elles citent.

Lorsque l'implantation des constructions est fixée aux plans de masse, les locaux annexes sont prioritairement intégrés dans les rez-de-chaussée, ajustés à la trame constructive définie par les plans de masse. La création de locaux pour les ordures ménagères ou de locaux pour le stationnement sécurisé des vélos sera admise en dehors de l'implantation du bâti sous réserve des dispositions suivantes :

- de ne pas excéder une hauteur maximale de 3 mètres,
 - de ne pas excéder une emprise au sol maximale de 50 m² par local,
 - de ne pas supprimer de place de stationnement.
- 2) En secteur UAb, les dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur (Pièce n°III), étant entendu que la hauteur des constructions ne pourra excéder R+9 sur élément socle

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**§ 1 - Prescriptions architecturales**1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

- L'aspect extérieur des constructions est défini, le cas échéant, par les fiches de lot annexées au présent plan ainsi que par les gabarits et schémas d'organisation des façades qu'elles citent ;
- Aucune modification de l'aspect extérieur ainsi défini n'est admise, ni pour les volumes, ni pour les percements, ni pour les couleurs ;

- Nonobstant les dispositions des deux alinéas ci-dessus, il sera admis des toitures terrasses à vocation commerciale ou de restauration pour les immeubles visés par les fiches de lot n°17B, 18bis, 18A, 18B et 19A. Les toitures terrasses ne devront supporter aucune structure fixe type pergolas, vérandas ... Seuls pourront être admis les édicules techniques sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

2) Façades

L'indication "BLANC" qui figure sur les fiches de lot concerne le parement des façades et des pignons ou murs aveugles sur voies, sur cours ou sur espaces plantés ; ces éléments doivent être traités en enduit de couleur blanche (à l'exclusion de toute peinture) ; les seuls éléments colorés autorisés étant les fonds, plafonds et côtés des loggias et les ouvrages de fermetures (volets, volets-roulants, stores-bannes, etc).

Il peut être autorisé sur les loggias la mise en place de parois coupe-vent, sous réserve du respect des conditions de sécurité et d'habitabilité des logements (incendie, ventilations gaz, ventilation des logements, etc) et des conditions esthétiques ci-après :

- Le type de paroi proposé doit être homogène sur l'ensemble de l'immeuble concerné ;
- Quand la paroi coupe-vent obture la loggia au droit de la façade, elle doit être obligatoirement réalisée en glace ou verre sécurité, à l'exclusion de tout autre matériau ou glace de couleur, les montants et traverses de maintien des glaces doivent être conçus pour être le moins possible visibles de l'extérieur. Ils doivent être de teinte sombre ou de couleur blanche.

D'autre part, l'interdiction de "couvrir" les terrasses par quelque type de couverture permanente que ce soit doit être strictement respectée ; seules les protections temporaires par stores-bannes, etc sont admises dans les conditions fixées par les fiches de lot.

La fermeture des loggias ne devra pas faire obstacle à l'accessibilité pompiers. Les panneaux vitrés devront se situer à 0,40 m en retrait du balcon afin de permettre la mise en oeuvre des échelles à crochets. Toutes les ventilations qui se situent en façade ou sur les ouvrants devront être reportées sur les parties vitrées.

Les vérandas sont interdites.

Les locaux pour les ordures ménagères ou pour le stationnement sécurisé des vélos tels que visés au deuxième alinéa du 1) du 2-1 de la section 2 doivent être traités en enduit de couleur blanche (à l'exclusion de toute peinture).

3) Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en oeuvre ;
- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 1,50 m de haut maximum, de couleur verte, blanche ou noire, obligatoirement doublés d'une haie vive.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

4) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

5) Dispositions particulières au secteur UAb

En complément ou en substitution des dispositions définies ci-dessus, les constructions répondront aux prescriptions définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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.

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

Les espaces libres des parcelles privatives seront traités en jardins d'agrément et maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Logement :	Les besoins minima sont, le cas échéant, définis par les fiches de lot. En toutes hypothèses, il sera exigé au moins 1 place de stationnement par logement pour toute création de logements nouveaux et pour toute extension de construction existante créant un logement supplémentaire.
Hébergement hôtelier et touristique :	Les besoins minima sont, le cas échéant, définis par les fiches de lot. En toutes hypothèses, il sera exigé au moins 0,70 place de stationnement par chambre pour toute création d'hébergements nouveaux et pour toute extension d'établissement existant créant une chambre supplémentaire.
Commerces et activités de services, bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics :	Les besoins minima sont, le cas échéant, définis par les fiches de lot. A défaut, il n'est pas fixé d'obligation ; toutefois, les places existantes devront être maintenues ou, si un projet nécessite la suppression de places de stationnement, celles-ci seront rétablies en quantité et en surface sur l'unité foncière.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des places de stationnement destinées à l'usage des visiteurs, en plus des places privatives, à raison d'une place pour 5 logements (arrondi par excès).

§ 2 - Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	1 place de stationnement vélos d'une emprise minimum de 1,5 m ² par logement, dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Immeubles de bureaux :	Une surface de stationnement vélos au moins égale à 5 % de la surface de plancher de l'établissement, aménagée dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Commerce et activités de services :	Sauf impossibilité technique, une surface de stationnement vélos ouverte au public aménagée sur l'unité foncière dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement vélos ouverte au public dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement

Lorsque l'implantation des constructions est fixée aux plans de masse, la création de locaux pour le stationnement sécurisé des vélos sera admise en dehors de l'implantation du bâti sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du 1) du 2-1 de la section 2.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3-1 Accès et voirie****§ I - Accès**

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

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

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

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

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

§ II - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

§ III - Servitudes de passage public

Les voies carrossables ou les passages piétons constituant servitude de passage public, inscrites sur les actes de cession de certaines propriétés doivent être laissées ouvertes à la circulation des piétons ou de tous véhicules assurant un service public, ou un service commun aux propriétés qu'elles desservent.

3-2 Desserte par les réseaux**§ I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu.

Lorsque l'implantation des constructions est fixée aux plans de masse, la création de locaux pour les ordures ménagères sera admise en dehors de l'implantation du bâti sous réserve des dispositions prévues au deuxième alinéa du 1) du 2-1 de la section 2.

En toutes hypothèses, l'emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ZONE UB

Caractère de la zone

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

Elle se décompose en deux secteurs : les secteurs 1UB et 2UB, eux-mêmes divisés en plusieurs sous-secteurs, se différencient au regard de leur vocation et/ou des règles d'urbanisme :

- le secteur 1UB1 correspond à une zone d'habitat collectif en limite du camping soumis à orientations d'aménagement et de programmation,
- le secteur 1UB2 correspond à la zone d'habitat collectif de la Motte du Couchant,
- le secteur 1UB3 correspond à un secteur à potentiel de mutation dans le secteur St-Louis / Grand Bleu soumis à orientations d'aménagement et de programmation,
- le secteur 1UB4 correspond au secteur à potentiel de mutation de la poste, soumis à orientations d'aménagement et de programmation,
- le secteur 1UB5 correspond au secteur à potentiel de mutation de la gendarmerie, soumis à orientations d'aménagement et de programmation,
- le secteur 1UB6 correspond au secteur à potentiel de mutation des tennis,
- les secteurs 1UBa et 2UBa sont spécifiquement destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, le secteur 1UBa1 correspondant à la colonie de vacances de la Motte du Couchant.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) La zone UB est une zone à vocation généraliste admettant une diversité des fonctions urbaines ; sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
 - la création de terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,

- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques
- 2) Les secteurs 1UBa, 1UBa1 et 2UBa sont réservés aux activités d'hébergement hôtelier et touristique. Outre les interdictions prévues au 1) ci-dessus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à ces activités et aux aires publiques de stationnement.
 - 3) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- 1) Les constructions autorisées dans les secteurs 1UB1, 1UB3, 1UB4 et 1UB5 seront admises sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur (Pièce n°III) ;
- 2) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- 4) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

§ 1 - Mixité fonctionnelle des constructions :

Les constructions présenteront une mixité fonctionnelle compatible avec la répartition des destinations, sous-destinations et autres occupations admises par niveau de la construction telle que définie ci-dessous :

Niveaux de la construction	Destinations, sous-destinations et occupations admises	
	1UB1	1UB4
Niveaux inférieurs au RDC	- Stationnement	- Sans objet
RDC / Élément socle	- Commerce et activités de services, uniquement pour le bâtiment à l'angle des rues - Logement	- Commerce et activités de services
R+1 et au delà	- Logement	- Logement

§ 2 - Servitude de mixité sociale :

- 1) 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.
- 2) 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'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

§ 1 - Emprise au sol

- 1) En secteurs 1UB, 1UBa, 1UBa1, 1UB1, 1UB2, 1UB4, 1UB5 et 1UB6 :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

- 2) En secteurs 1UB3, 2UB et 2UBa :

Non réglementé

§ 2 - Hauteur des constructions

- 1) Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie publique d'accès au terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

- 2) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale	Nombre maximum de niveaux
1UB :	12 mètres	
1UBa :	12 mètres	
1UBa1 :	9,50 mètres	R+2
1UB1 :	Les hauteurs maximales sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III) compte tenu des correspondances suivantes :	

	16 mètres	R+4
	29 mètres	R+8
1UB2 :	13,50 mètres	R+2 surélevé d'un R+3 partiel, les surfaces de plancher du dernier niveau étant limitées au 1/3 des surfaces de plancher du niveau du rez-de-chaussée
1UB3 :	12 mètres	R+3
1UB4 :	12 mètres	R+3
1UB5 :	Les hauteurs maximales sont fixées par les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III) compte tenu des correspondances suivantes :	
	16 mètres	R+4
	19 mètres	R+5
1UB6 :	19 mètres	R+4 surélevé d'un R+5 partiel, les surfaces de plancher du dernier niveau étant limitées au 1/3 des surfaces de plancher du niveau du rez-de-chaussée
2UB :	14,75 mètres	
2UBa :	14,75 mètres	

4) Dispositions particulières aux secteurs 1UB2 et 1UBa1 :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

5) Dispositions particulières aux secteurs 2UB et 2UBa :

Toute construction implantée à l'alignement des voies et des espaces publics doit s'inscrire dans un gabarit qui fixe la coupe transversale du bâtiment, à l'exclusion de son volume longitudinal, donc des murs pignons et qui est déterminé comme suit :

- depuis le sol - une verticale jusqu'à une hauteur de 3,00 mètres situés à 2,00 mètres en retrait de la voie ou de l'espace public. A ces trois mètres de hauteur, une saillie horizontale de 2,00 m jusqu'à l'alignement de la voie ou de l'espace public ;
- au dessus de cette saillie une ligne inclinée à 60 ° sur l'horizontale, le point de départ de la ligne inclinée étant fixé à l'extrémité de la saillie horizontale de 2,00 mètres jusqu'au niveau haut du plancher du 2ème étage pour les bâtiments de 4 niveaux et du niveau haut du plancher du 3ème étage pour les bâtiments de 5 niveaux ;
- au dessus une ligne inclinée à 45° jusqu'au plafond de 14,75 mètres ;
- sur les cours et jardins intérieurs, la façade n'est pas soumise à gabarit, elle peut donc être verticale ;
- les immeubles qui sont implantés à plus de 3.00 mètres de l'alignement d'une voie ou d'un espace public ne sont pas soumis à gabarit, leurs façades peuvent être verticales.

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En secteurs 1UB et 1UBa :

Aucune saillie de construction n'est autorisée au dessus des voies ou emprises publiques.

** Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :*

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Cependant les constructions existantes implantées différemment devront en cas de reconstruction être maintenues au même alignement de façon à ne pas modifier le caractère existant de la voie ou de l'espace public.

L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

** Implantation par rapport aux chemins piétonniers et espaces verts :*

Le recul n'est pas réglementé.

2) En secteurs 1UB1, 1UB3, 1UB4 et 1UB5 :

L'implantation des constructions est fixée par les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III) ; à défaut, les constructions seront implantées conformément aux dispositions du 1) ci-dessus.

3) En secteurs 1UBa1, 1UB2 et 1UB6 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul par rapport à cet alignement.

Cependant en bordure d'un espace vert public, d'un chemin piétonnier ou d'une piste cyclable, le recul minimal est fixé à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au niveau du domaine public le plus proche.

4) En secteurs 2UB et 2UBa :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,
- soit en recul par rapport à cet alignement.

Les constructions implantées à l'alignement ou à l'intérieur d'une bande de 3 mètres par rapport à l'alignement doivent s'inscrire dans un gabarit tel que défini au 4) du § 2 du 2-1 de la présente section 2.

Aucune saillie de construction n'est autorisée au dessus des voies ou emprises publiques.

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives1) En secteurs 1UB1, 1UB3, 1UB4 et 1UB5 :

L'implantation des constructions est fixée par les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III) ; à défaut, les constructions seront implantées conformément aux dispositions du 2) ci-dessous.

2) Autres secteurs

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour la reconstruction d'un bâtiment existant, si ce dernier est implanté en limite séparative,
- pour un projet de construction adossé à un bâtiment existant s'il est de gabarit en limites séparatives sensiblement égal à celui de ce bâtiment.

**Cas particulier :*

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au niveau du domaine public le plus proche.

Les locaux techniques (machineries) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur ($L = H1/2 + H2/2$)

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment, pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture. Cette même disposition s'applique pour les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation.

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

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**§ 1 - Prescriptions architecturales**1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Façades

Les parements des façades et des pignons ou murs aveugles sur voies ou sur cour, doivent obligatoirement être traités en enduit de couleur blanche, à l'exclusion de toute peinture.

Les seuls éléments colorés autorisés sont les fonds, les plafonds, et côtés des loggias et les ouvrages de fermeture (volets, volets roulants, stores-bannes etc).

Les façades seront traitées avec des loggias sur cour et sur rue. Leur profondeur sera au minimum de 1.75 m.

Il peut être autorisé sur les loggias la mise en place de parois coupe-vent, sous réserve du respect des conditions de sécurité et d'habitabilité des logements (incendie, ventilations gaz, ventilation des logements, etc) et des conditions esthétiques ci-après :

- Le type de paroi proposé doit être homogène sur l'ensemble de l'immeuble concerné ;
- Quand la paroi coupe-vent obture la loggia au droit de la façade, elle doit être obligatoirement réalisée en glace ou verre sécurité, à l'exclusion de tout autre matériau ou glace de couleur, les montants et traverses de maintien des glaces doivent être conçus pour être le moins possible visibles de l'extérieur. Ils doivent être de teinte sombre ou de couleur blanche.

La fermeture des loggias ne devra pas faire obstacle à l'accessibilité pompiers. Les panneaux vitrés devront se situer à 0,40 m en retrait du balcon afin de permettre la mise en oeuvre des échelles à crochets. Toutes les ventilations qui se situent en façade ou sur les ouvrants devront être reportées sur les parties vitrées.

L'interdiction de "couvrir" les terrasses par quelque type de couverture permanente que ce soit doit être strictement respectée ; seules les protections temporaires par stores-bannes, sont admises dans les conditions fixées par les fiches de lot.

Les vérandas sont interdites.

3) Couvertures

La couverture est obligatoirement en terrasse. Une étude particulière des souches machineries d'ascenseurs, et autres ouvrages édifiés en terrasse veillera à dissimuler ou à intégrer et à ordonnancer ces ouvrages, afin que la silhouette du bâtiment et son volume ne soient pas dénaturés. Seules les antennes de télévision collectives sont autorisées.

4) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en oeuvre ;

- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 1,50 m de haut maximum, de couleur verte, blanche ou noire, obligatoirement doublés d'une haie vive.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

5) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

6) Dispositions particulières aux secteurs 1UB1, 1UB3, 1UB4 et 1UB5

En complément ou en substitution des dispositions définies ci-dessus, les constructions répondront aux prescriptions définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les quatre emplacements, sauf disposition contraire prévue au 4) ci-après.

Les espaces libres seront traités en espaces en pleine terre maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m², dont la proportion minimum calculée par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération est fixée dans le tableau suivant :

Secteurs	% d'espaces de pleine terre
1UB :	20 %
1UBa :	20 %
1UBa1 :	Non réglementé
1UB1 :	Non réglementé
1UB2 :	Non réglementé

1UB3 :	Non réglementé
1UB4 :	12 %
1UB5 :	20 %
1UB6 :	Non réglementé
2UB :	Non réglementé
2UBa :	Non réglementé

Les coefficients de pleine terre définis ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3) Dispositions particulières au secteur 1UB1

Des haies végétales et des fenêtres paysagères seront créées en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur.

4) Dispositions particulières aux secteurs 1UB1, 1UB3, 1UB4 et 1UB5

Les haies et arbres existants identifiés aux orientations d'aménagement et de programmation seront conservés sauf, le cas échéant, au droit des accès éventuels aux locaux d'activités.

5) Dispositions particulières aux secteurs 1UB4 et 1UB5

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre caduc par place de stationnement.

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Logement :	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier et touristique :	0,70 place de stationnement par chambre
Commerces et activités de services (hors restauration) et bureaux :	Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Restauration, salles d'art et de spectacles, centre de congrès et d'exposition :	Le nombre de place de stationnement sera déterminé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement (arrondi par excès)
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'établissement. Toute place existante à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme sera maintenue ou, si le projet porte sur

	des places de stationnement existantes, celles-ci seront rétablies sur la même unité foncière.
--	--

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des places de stationnement destinées à l'usage des visiteurs, en plus des places privatives, à raison d'une place pour 5 logements (arrondi par excès).

§ 2 - Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	1 place de stationnement vélos d'une emprise minimum de 1,5 m ² par logement, dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Immeubles de bureaux :	Une surface de stationnement vélos au moins égale à 5 % de la surface de plancher de l'établissement, aménagée dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Commerce et activités de services :	Sauf impossibilité technique, une surface de stationnement vélos ouverte au public aménagée sur l'unité foncière dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement vélos ouverte au public dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les espaces verts, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

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

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

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

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

En secteurs 1UB1, 1UB3, 1UB4 et 1UB5, les seuls accès voitures autorisés sont les accès existants ou à créer tels qu'identifiés aux orientations d'aménagement et de programmation.

§ II - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-2 Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ZONE UC

Caractère de la zone

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

Elle se décompose en trois secteurs : les secteurs UCa, UCb et UCc, se différenciant en fonction de leurs vocations et/ou des règles d'urbanisme :

- le secteur UCa correspond aux immeubles d'habitat collectif des quartiers de la Petite Motte et des Portes du Couchant,
- le secteur UCb correspond au lycée dans le quartier de la Petite Motte,
- le secteur UCc correspond aux immeubles d'habitat collectif du quartier du Couchant.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) La zone UC est une zone à vocation généraliste admettant une diversité des fonctions urbaines ; sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
 - la création de terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques
- 2) Le secteur UCb est réservé aux établissements d'enseignement, aux équipements d'intérêt collectif et de service public et à l'aménagement de jardins collectifs ; outre les interdictions prévues au 1) ci-dessus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à ces occupations et aux aires publiques de stationnement.
- 3) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- 3) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale**Servitude de mixité sociale :**

- 1) 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.
- 2) 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2-1 Volumétrie et implantation des constructions****§ 1 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

§ 2 - Hauteur des constructions

- 1) Définition de la hauteur :

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

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

2) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale	Nombre maximum de niveaux
UCa	6,50 mètres	R+1
UCb	16 mètres	R+4
UCc	9,50 mètres	R+2

3) Dispositions particulières au secteur UCa :

Un dépassement de hauteur maximale fixée ci-dessus est autorisé pour R+2 partiel à concurrence de 9,50 m maximum et sous réserve que la surface de plancher du dernier niveau ne dépasse pas les deux tiers (2/3) de l'emprise au sol de la construction.

Par ailleurs, le volume des bâtiments doit s'inscrire dans un gabarit déterminé comme suit :

"depuis le sol une ligne inclinée de 60° par rapport à l'horizontale jusqu'au point le plus haut du bâtiment. Ce gabarit s'applique sur les façades avant et arrière, il ne concerne donc pas les murs pignons."

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En secteurs UCa et UCb :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques. Cependant les constructions existantes implantées différemment devront en cas de reconstruction être maintenues au même alignement de façon à ne pas modifier le caractère existant de la voie ou de l'espace public.

2) En secteur UCc :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cependant, quand les constructions existent déjà en ordre continu et qu'un changement d'alignement existant risque de faire apparaître des pignons, sur la construction neuve ou les constructions existantes, il conviendra de s'en tenir à l'alignement existant.

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- pour la reconstruction d'un bâtiment existant, si ce dernier est implanté en limite séparative,
- pour un projet de construction adossé à un bâtiment existant s'il est de gabarit en limites séparatives sensiblement égal à celui de ce bâtiment.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur ($L = H1/2 + H2/2$)

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment, pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture. Cette même disposition s'applique pour les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation.

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

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

§ 1 - Prescriptions architecturales

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Façades

Les parements des façades et des pignons ou murs aveugles sur voies ou sur cour, doivent obligatoirement être traités en enduit de couleur blanche, à l'exclusion de toute peinture.

Les seuls éléments colorés autorisés sont les fonds, les plafonds, et côtés des loggias et les ouvrages de fermeture (volets, volets roulants, stores-bannes etc).

Les façades seront traitées avec des loggias sur cour et sur rue. Leur profondeur sera au minimum de 1.75 m.

Il peut être autorisé sur les loggias la mise en place de parois coupe-vent, sous réserve du respect des conditions de sécurité et d'habitabilité des logements (incendie, ventilations gaz, ventilation des logements, etc) et des conditions esthétiques ci-après :

- Le type de paroi proposé doit être homogène sur l'ensemble de l'immeuble concerné ;
- Quand la paroi coupe-vent obture la loggia au droit de la façade, elle doit être obligatoirement réalisée en glace ou verre sécurité, à l'exclusion de tout autre matériau ou glace de couleur, les montants et traverses de maintien des glaces doivent être conçus pour être le moins possible visibles de l'extérieur. Ils doivent être de teinte sombre ou de couleur blanche.

La fermeture des loggias ne devra pas faire obstacle à l'accessibilité pompiers. Les panneaux vitrés devront se situer à 0,40 m en retrait du balcon afin de permettre la mise en oeuvre des

échelles à crochets. Toutes les ventilations qui se situent en façade ou sur les ouvrants devront être reportées sur les parties vitrées.

L'interdiction de "couvrir" les terrasses par quelque type de couverture permanente que ce soit doit être strictement respectée ; seules les protections temporaires par stores-bannes, sont admises dans les conditions fixées par les fiches de lot.

Les vérandas sont interdites.

3) Couvertures

La couverture est obligatoirement en terrasse. Une étude particulière des souches machineries d'ascenseurs, et autres ouvrages édifiés en terrasse veillera à dissimuler ou à intégrer et à ordonnancer ces ouvrages, afin que la silhouette du bâtiment et son volume ne soient pas dénaturés. Seules les antennes de télévision collectives sont autorisées.

4) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 1,50 m de haut maximum, de couleur verte, blanche ou noire, obligatoirement doublés d'une haie vive.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

5) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

Les espaces libres seront traités en jardins d'agrément et maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

20 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction seront traités en un ou plusieurs espaces libres plantés en pleine terre.

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Logement :	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier et touristique :	0,70 place de stationnement par chambre
Autres commerces et activités de services (hors restauration) et bureaux :	Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Restauration, salles d'art et de spectacles, centre de congrès et d'exposition :	Le nombre de place de stationnement sera déterminé en divisant par 4 la capacité d'accueil de l'établissement (arrondi par excès)
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des places de stationnement destinées à l'usage des visiteurs, en plus des places privatives, à raison d'une place pour 5 logements (arrondi par excès).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

§ 2 - Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	1 place de stationnement vélos d'une emprise minimum de 1,5 m ² par logement, dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Immeubles de bureaux :	Une surface de stationnement vélos au moins égale à 5 % de la surface de plancher de l'établissement, aménagée dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Commerce et activités de services :	Sauf impossibilité technique, une surface de stationnement vélos ouverte au public aménagée sur l'unité foncière dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement vélos ouverte au public dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les espaces verts, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

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

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

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

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

§ II - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-2 Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD se divise en deux secteurs : le secteur 1UD et le secteur 2UD.

Le secteur 1UD est zone urbaine d'habitation à faible densité composée essentiellement d'habitat individuel isolé ou groupé (1UDa) et de zones de détente, de loisirs et de sports (1UDb), comprenant les sous-secteurs suivants.

Pour le secteur 1UDa :

- le sous-secteur 1UDa1 correspond aux quartiers d'habitations des anciennes ZAC de Haute-Plage et du Golf,
- le sous-secteur 1UDa2 correspond à un quartier d'habitation en limite Nord du domaine de Haute-Plage de plus forte densité,
- le sous-secteur 1UDa3 correspond au secteur à potentiel de mutation de l'ancienne cave coopérative,
- le sous-secteur 1UDa4 correspond au secteur à potentiel de mutation du parking de Haute-Plage soumis à orientations d'aménagement et de programmation,

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

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) Le secteur 1UDa et ses sous-secteurs 1UDa1, 1UDa2, 1UDa3 et 1UDa4 sont des zones à vocation généraliste admettant une diversité des fonctions urbaines ; sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'industrie,
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
 - la création de terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques

2) Le secteur 1UDb est réservé aux établissements et équipements sportifs. Outre les interdictions prévues au 1) ci-dessus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à ces activités et aux aires publiques de stationnement et notamment :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles admises au § 2 ci-dessous,
- les constructions destinées au commerce et activités de services autres que celles admises au § 2 ci-dessous,
- les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

3) Le secteur 2UD est réservé aux activités d'hébergement hôtelier et touristique. De manière générale, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à ces activités et aux aires publiques de stationnement et notamment :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles admises au § 2 ci-dessous,
- les constructions destinées au commerce et activités de services autres que celles admises au § 2 ci-dessous,
- les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

4) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

1) En tous secteurs :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
- les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

2) En secteur 1UDa3 :

- les occupations et utilisations du sol admises en secteur 1UDa3 (hors stationnement) prendront place dans les volumes des constructions existantes sans création d'emprise au sol supplémentaire ni surélévation ;

3) En secteur 1UDa4 :

- les constructions autorisées dans le secteur 1UDa4 seront admises sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à chaque secteur (Pièce n°III) ;

4) En secteur 2UD :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées ;
- les constructions destinées au commerce et activités de services directement liées aux activités admises sur la zone ;

- 5) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

§ 1 - Mixité fonctionnelle des constructions en secteur 1UDa3 :

En secteur 1UDa3, les constructions présenteront une mixité fonctionnelle compatible avec la répartition des destinations, sous-destinations et autres occupations admises par niveau de la construction telle que définie ci-dessous :

Niveaux de la construction	Destinations, sous-destinations et occupations admises
Niveaux inférieurs au RDC	- Sans objet
RDC	- Equipements d'intérêt collectif et services publics
R+1 et au delà	- Logement

§ 2 - Servitude de mixité sociale :

- 1) 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.
- 2) 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'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

§ 1 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit, le pourcentage se rapportant à la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération :

Secteur	Emprise au sol maximale
1UDa	50 %
1UDa1	50 %
1UDa2	60 %
1UDa3	Pas de création d'emprise au sol supplémentaire
1UDa4	Non réglementé
1UDb	Non réglementé
2UD	30 %

§ 2 - Hauteur des constructions

1) Définition de la hauteur :

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

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

2) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

a) **Secteurs 1UDa et 1UDa1 :**

- 8,00 m à l'égout de la toiture pour les constructions conçues avec des toitures en pente,
- 8,00 mètres au niveau supérieur de l'acrotère pour les constructions conçues avec des toitures terrasses,

b) **Secteur 1UDa2 :**

- 8,50 m au faîtage pour les constructions conçues avec des toitures en pente,
- 8,00 mètres au niveau supérieur de l'acrotère pour les constructions conçues avec des toitures terrasses,

c) **Secteur 1UDa3 :**

La hauteur maximale correspond à la hauteur existante des constructions sans possibilité de surélévation,

d) **Secteur 1UDa4 :**

- 9,50 mètres et R+2,

e) **Secteur 1UDb :**

- 12,00 mètres pour les équipements sportifs,
- 8,00 mètres pour les autres constructions,

f) **Secteur 2UD :**

La hauteur maximale est de 5.00 mètres pour les 3/4 de la superficie d'emprise au sol des constructions et de 12 mètres pour le 1/4 restant.

3) Dispositions particulières :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En secteurs 1UDa, 1UDa1, 1UDa2, 1UDb et 2UD :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul par rapport à cet alignement.

Cependant en bordure d'un espace vert public, d'un chemin piétonnier ou d'une piste cyclable, le recul minimal est fixé à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au niveau du domaine public le plus proche.

2) En secteur 1UDa3 :

Sans objet

3) En secteur 1UDa4 :

L'implantation des constructions est fixée par les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III) ; à défaut, les constructions seront implantées conformément aux dispositions du 1) ci-dessus.

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives1) En secteurs 1UDa, 1UDa1, 1UDa2, 1UDa5, 1UDb et 2UD :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

**Cas particulier :*

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au niveau du domaine public le plus proche.

Les locaux techniques (machineries) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

2) En secteur 1UDa3 :

Sans objet

3) En secteur 1UDa4 :

L'implantation des constructions est fixée par les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°III) ; à défaut, les constructions seront implantées conformément aux dispositions du 1) ci-dessus.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur ($L = H1/2 + H2/2$).

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment, pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture. Cette même disposition s'applique pour les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation.

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

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**§ 1 - Prescriptions architecturales**1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Façades

a) En secteurs 1UDa, 1UDa1, 1UDa2 :

Les parements des façades et des pignons ou murs aveugles sur voies ou sur cour, doivent obligatoirement être traités en enduit de couleur blanche, à l'exclusion de toute peinture.

Les seuls éléments colorés autorisés sont les fonds, les plafonds, et côtés des loggias et les ouvrages de fermeture (volets, volets roulants, stores-bannes etc).

Les façades seront traitées avec des loggias sur cour et sur rue. Leur profondeur sera au minimum de 1.75 m.

b) En secteur 2UD :

Les façades seront traitées avec des loggias sur cour et sur rue. Leur profondeur sera au minimum de 1.75 m.

3) Couvertures

a) En secteurs 1UDa, 1UDa1, 1UDa2 :

Les constructions peuvent être couvertes en terrasses ou bien par un toit en tuiles canal de ton brun vieilli ou d'un ton très clair à l'exclusion de tous rouges et oranges. Le mélange de tuiles de tons différents est interdit. Les terrasses peuvent comporter des aménagements d'accès et d'utilisation en solarium si ces aménagements occupent moins de 25 % de la surface de la terrasse.

b) En secteur 2UD :

La couverture est obligatoirement en terrasse. Une étude particulière des souches machineries d'ascenseurs, et autres ouvrages édifiés en terrasse veillera à dissimuler ou à intégrer et à ordonnancer ces ouvrages, afin que la silhouette du bâtiment et son volume ne soient pas dénaturés. Seules les antennes de télévision collectives sont autorisées.

4) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Uniquement en secteur 1UD, soit d'un mur en maçonnerie de 1,90 m de hauteur maximum de même nature et de même couleur que la construction.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

5) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

6) Caractéristiques architecturales particulières au secteur 1UDa3

Les travaux sur les constructions existantes devront avoir pour effet de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments.

Les enduits seront de teinte claire.

Les percements des façades devront être traités avec un encadrement ou un linteau marqué en matériaux bruts tels que pierre, métal, bois et béton.

Le PVC est interdit, y compris pour les menuiseries, descentes pluviales, ...

7) Caractéristiques architecturales particulières au secteur 1UDa4

En complément ou en substitution des dispositions ci-dessus, les constructions répondront aux prescriptions définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

En secteur 1UDa4, les arbres et plantations à conserver sont identifiés aux orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

Les espaces libres seront traités en jardins d'agrément et maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Pour toute création de logement, il sera exigé au moins deux places par logement.

Pour tous travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet de créer un logement supplémentaire, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé en sus des deux places exigées pour l'habitation initiale.

Pour tous travaux sur des bâtiments existants sans création de logement supplémentaire, le projet devra justifier de l'existence de deux places de stationnement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des places de stationnement destinées à l'usage des visiteurs, en plus des places privatives, à raison d'une place pour 5 logements (arrondi par excès).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

§ 2 - Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	1 place de stationnement vélos d'une emprise minimum de 1,5 m ² par logement, dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Immeubles de bureaux :	Une surface de stationnement vélos au moins égale à 5 % de la surface de plancher de l'établissement, aménagée dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Commerce et activités de services :	Sauf impossibilité technique, une surface de stationnement vélos ouverte au public aménagée sur l'unité foncière dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement vélos ouverte au public dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**3-1 Accès et voirie****§ I - Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les espaces verts, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

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

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

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

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

Un seul accès voiture est autorisé par parcelle. En secteur 1UDa4, la localisation de l'accès est identifiée aux orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur.

§ II - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-2 Desserte par les réseaux**§ I - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales et aux équipements techniques.

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, il est concerné pour l'essentiel par des activités commerciales et artisanales et comprend deux sous-secteurs : 1UEa (rue des Artisans) et 1UEb (extension Super U),
- 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 D 62, affecté aux équipements techniques de la commune et des sociétés concessionnaires telles que EDF-GDF, ...

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) En secteur 1UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'habitation, excepté en secteur 1UEa,
 - les constructions destinées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma,
 - les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle excepté en secteur 1UEa et 1UEb,
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les constructions destinées aux bureaux, excepté en secteur 1UEa,
 - les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition,

- 2) En secteur 2UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées au § 2 ci-dessous,
 - les constructions destinées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma,

- 3) Le secteur 3UE est réservé aux équipements techniques de la commune et des sociétés concessionnaires. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à ces équipements ainsi que les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées au § 2 ci-dessous.
- 4) Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques.
- 5) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- 1) En secteurs 2UE et 3UE, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- 2) En secteur 2UE, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont admis.
- 3) Dans l'ensemble des secteurs, les activités et établissements autorisés ne sont admis qu'à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- 5) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

§ 1 - Mixité fonctionnelle des constructions en secteur 1UEa :

Les constructions présenteront une mixité fonctionnelle compatible avec la répartition des destinations, sous-destinations et autres occupations admises par niveau de la construction telle que définie ci-dessous :

Niveaux de la construction	Destinations, sous-destinations et occupations admises
RDC	- Artisanat et commerce de détail - Commerce de gros - Stationnement

R+1, R+2	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Bureau
Dernier niveau de la construction (R+1, R+2 ou R+3)	- Logement

§ 2 - Servitude de mixité sociale en secteur 1UEa :

- 1) 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.
- 2) 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'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

§ 1 - Emprise au sol

- 1) En secteurs 1UE et 2UE :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

- 2) En secteur 1UEa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

- 3) En secteurs 1UEb et 3UE :

Non réglementé

§ 2 - Hauteur des constructions

- 1) Définition de la hauteur :

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

- 2) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

- a) Secteur 1UE :

- 6 mètres

b) Secteur 1UEa :

- 9,50 mètres et R+2

Toutefois, la hauteur pourra être portée à 14 mètres et R+3 lorsque ce niveau accueille des logements tels qu'autorisés sur la zone.

c) Secteur 1UEb :

- 14 mètres et R+3

Toutefois, la hauteur pourra être portée à 16 mètres et R+4 sur 40 % de l'emprise bâtie.

d) Secteur 2UE :

- 8 mètres et R+1

Toutefois, la hauteur est limitée à 9 mètres pour les constructions à usage d'équipements collectifs, pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux.

e) Secteur 3UE :

- 7 mètres.

Toutefois, dans le cas d'installations techniques le justifiant, des hauteurs supérieures pourront être autorisées après avis de la commission municipale d'urbanisme.

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

** Aux abords des voies routières :*

- 5 mètres de l'alignement
- et
- 75 mètres de l'axe de la route départementale n°62
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques.

** Aux abords des voies piétonnes et espaces verts publics :*

Toutes constructions, installations ou dépôts doivent être implantés en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'axe des chemins réservés aux seuls piétons et deux roues.

2) Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. L'implantation en limite est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 4 mètres.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

§ 1 - Prescriptions architecturales

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Façades

Le parement des façades, des hangars sera traité en bardages métalliques prélaqués, anti oxydation à l'exclusion de tous matériaux peints, leur couleur sera blanche, grise ou noire.

Les soubassements en maçonnerie recevront un enduit de ton blanc. Seuls les stores-bannes ou les fermetures pourront être colorés avec une couleur vive.

Les bâtiments autres que les hangars seront traités en matériaux durables et esthétiquement en harmonie avec les lieux, tels que maçonnerie recevront un enduit blanc ou revêtement en bois naturel.

3) Couvertures

Les constructions seront couvertes en toitures terrasses ou à très faible pente.

4) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 2 m de haut maximum, de couleur noire ou blanche, éventuellement doublés d'une haie vive ;

- Uniquement en secteurs 2UE et 3UE : soit constituées par un mur en maçonnerie de 1.90 mètre de hauteur, enduit en blanc, sans chaperon, ni potelets, ni soubassement ; les portails seront pleins, en bois ou métal et de même hauteur.

Cependant pour les installations présentant un danger pour le public ou devant être protégées, des dérogations pourront être accordées pour l'édification de clôtures appropriées.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

5) Dispositions particulières au secteur 1UEa :

Outre les dispositions définies ci-dessus, les constructions répondront aux prescriptions suivantes :

- La couverture est obligatoirement en terrasse. Tout ouvrage technique visible devra être intégré au volume bâti.
- Le traitement des façades courantes comprendra une enveloppe architecturale extérieure incluant les loggias/balcons, assurant la protection solaire estivale et l'animation de la façade.
- Les façades, pignons et murs aveugles sur voies, sur cours ou sur espaces plantés doivent être traités en enduit de couleur blanche (à l'exclusion de toute peinture) ; les seuls éléments colorés autorisés sont les fonds, plafonds et côtés des loggias, les ouvrages de fermetures (volets, volets-roulants, stores-bannes, etc) ainsi que les éléments architecturaux constitutifs de l'enveloppe architecturale extérieure visée ci-dessus. Tout parement rapporté (bois, carrelage, ...) est interdit.
- Conception architecturale permettant l'identification de l'élément socle sur une double hauteur.
- Les clôtures existantes seront conservées sauf, le cas échéant, au droit des accès éventuels aux locaux d'activités.
- Les coffrets techniques en façade seront habillés par des portillons métalliques de couleur blanche.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

Les espaces libres seront traités en jardins d'agrément et maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

Pour les nouvelles constructions, excepté en secteurs 1UEa et 1UEb, 30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction seront traités en un ou plusieurs espaces libres plantés en pleine terre.

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Logement :	1 place de stationnement par logement
Commerces et activités de services, bureaux, équipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Industrie :	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher de l'établissement

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison et de service, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

§ 2 - Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Immeubles de bureaux :	Une surface de stationnement vélos au moins égale à 5 % de la surface de plancher de l'établissement, aménagée dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Commerce et activités de services :	Sauf impossibilité technique, une surface de stationnement vélos ouverte au public aménagée sur l'unité foncière dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement vélos ouverte au public dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, et les voies rapides.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

§ II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi tour sans manoeuvre, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres

3-2 Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et de la nature de l'activité, devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ZONE UG

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.

Elle est divisée en secteurs ayant des affectations et des règles d'urbanisme spécifiques :

- 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,
- le secteur UGd correspond à de l'habitat individuel ou du petit collectif,
- le secteur UGe correspond à une zone mixte d'habitat collectif en R+1 et de commerces,
- le secteur UGf correspond aux habitats collectifs de la ZAC du Grand Travers.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, excepté les bureaux,
 - la création de terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques
- 2) Les secteurs UGa, UGb, UGb1, UGd et UGf sont des zones accueillant exclusivement de l'habitat ; sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que les logements et les aires de stationnement.

- 3) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- 1) Dans les secteurs UGc et UGe :

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;

- 2) En secteur UGf :

- les occupations et utilisations du sol admises en secteur UGf (hors stationnement) prendront place dans les volumes des constructions existantes sans création d'emprise au sol supplémentaire ni surélévation ;

- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;

- 4) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

§ 1 - Mixité fonctionnelle des constructions en secteur UGe :

Les constructions présenteront une mixité fonctionnelle compatible avec la répartition des destinations, sous-destinations et autres occupations admises par niveau de la construction telle que définie ci-dessous :

Niveaux de la construction	Destinations, sous-destinations et occupations admises
Niveaux inférieurs au RDC	- Sans objet
RDC / Élément socle	- Commerce et activités de services - Equipements d'intérêt collectif ou services publics - Logement
R+1	- Logement

§ 2 - Servitude de mixité sociale :

- 1) 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.

- 2) 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'accession sociale à la propriété.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions**§ 1 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit, le pourcentage se rapportant à la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération :

Secteur	Emprise au sol maximale
UGa	60 %
UGb	60 %
UGb1	50 %
UGc	Non réglementé
UGd	60 %
UGe	60 %
UGf	Pas de création d'emprise au sol supplémentaire

§ 2 - Hauteur des constructions

1) Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UGb1 et UGf :

a) Définition de la hauteur :

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

b) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale	Nombre maximum de niveaux
UGa	4 mètres	R+0
UGb	8,50 mètres	R+1
UGc	14,50 mètres	
UGd	8,50 mètres	R+1
UGe	8,50 mètres	R+1

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

2) Dispositions particulières au secteur UGb1 :

a) Définition de la hauteur :

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

b) Hauteur maximale :

La hauteur maximale autorisée, calculée à partir du niveau du bord de la chaussée publique au droit de l'accès à l'ensemble du secteur est :

- pour les toitures en pente : 7 mètres mesurés à l'égout et 11 mètres au faîtage,
- pour les toitures terrasses : 8 mètres mesurés à l'arase d'acrotère.

3) Dispositions particulières au secteur UGf :

b) Niveau du rez-de-chaussée :

Le niveau du rez-de-chaussée ne sera pas à plus de 2 mètres (dans le cas de garages en sous-sol partiel) et à moins de 40 cm du niveau du bord de chaussée publique au droit de l'accès au terrain d'assise du bâtiment.

c) Hauteur maximale :

La hauteur maximale autorisée est fixée par le gabarit affecté à la zone et joint en annexe. Cette hauteur est de 16,50 mètres mesurés au-dessus du niveau fini du rez-de-chaussée.

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En secteurs UGa et UGb :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2) En secteurs UGb1 :

L'implantation des constructions devra respecter les périmètres constructibles définis au plan ci-dessous, à l'exception des piscines qui peuvent être implantées en dehors desdits périmètres.

3) En secteurs UGc, UGd et UGe :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- en bordure des chemins piétonniers et des espaces verts.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes, est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

**Cas particulier :*

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au niveau du domaine public le plus proche.

Les locaux techniques (machineries) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

- 2) En secteur UGa :

Les constructions peuvent toutefois être implantées en limite séparative pour un projet de construction adossé à un bâtiment existant s'il est de gabarit en limites séparatives sensiblement égal à celui de ce bâtiment.

- 3) En secteur UGb1 :

Outre les dispositions prévues au 1 ci-dessus, l'implantation des constructions devra respecter les périmètres constructibles définis au plan ci-dessous, à l'exception des piscines qui peuvent être implantées en dehors desdits périmètres.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur ($L = H1/2 + H2/2$)

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : ($L = H/2$).

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

§ 1 - Prescriptions architecturales

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Caractéristiques architecturales particulières aux secteurs UGa, UGb, UGc, UGd et UGe :

a) Façades

Les parements des façades et des pignons ou murs aveugles doivent être traités en enduit blanc.

Les seuls éléments colorés autorisés sont les fonds, les plafonds, et côtés des loggias et les ouvrages de fermeture (volets, volets roulants, stores-bannes etc).

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

*Dispositions particulières aux secteurs UGc et UGe :

Il peut être autorisé sur les loggias la mise en place de parois coupe-vent, sous réserve du respect des conditions de sécurité et d'habitabilité des logements (incendie, ventilations gaz, ventilation des logements, etc) et des conditions esthétiques ci-après :

- Le type de paroi proposé doit être homogène sur l'ensemble de l'immeuble concerné ;
- Quand la paroi coupe-vent obture la loggia au droit de la façade, elle doit être obligatoirement réalisée en glace ou verre sécurité, si possible légèrement fumé, à l'exclusion de tout autre matériau ou glace de couleur, les montants et traverses de maintien des glaces doivent être conçus pour être le moins possible visibles de l'extérieur. Ils doivent être de teinte sombre, par exemple en aluminium anodisé ton bronze foncé, ou de couleur blanche.

La fermeture des loggias ne devra pas faire obstacle à l'accessibilité pompiers. Les panneaux vitrés devront se situer à 0,40 m en retrait du balcon afin de permettre la mise en oeuvre des échelles à crochets. Toutes les ventilations qui se situent en façade ou sur les ouvrants devront être reportées sur les parties vitrées.

L'interdiction de "couvrir" les terrasses par quelque type de couverture permanente que ce soit doit être strictement respectée ; seules les protections temporaires par stores-bannes, sont admises dans les conditions fixées par les fiches de lot.

Les vérandas sont interdites.

b) Couvertures

En secteurs UGa et UGc :

La couverture est obligatoirement en terrasse.

En secteurs UGb , UGd et UGe:

Les couvertures seront :

- soit des toitures terrasses
- soit des toitures en tuiles méridionales.

c) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 1,50 m de haut maximum, de couleur verte, blanche ou noire, obligatoirement doublés d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en maçonnerie de 1,90 m de hauteur maximum de même nature et de même couleur que la construction.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

d) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

3) Caractéristiques architecturales particulières au secteur UGb1

a) Volumétrie générale

Les constructions présenteront un rez-de-chaussée et un étage :

- d'une part, l'étage devra représenter une surface d'au moins 30 % de la surface du rez-de-chaussée,
- d'autre part, pour éviter des aspects de cube, le rez-de-chaussée et l'étage ne pourront se superposer exactement ; les deux niveaux ne pourront comporter de surfaces simultanément égales et superposées que dans un rapport maximum de 50 %.

Pour l'application de cette disposition, la notion de surface désigne l'ensemble des surfaces bâties et aménagées de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et les surfaces ne constituant pas des surfaces habitables (telles que garages, balcons, ...).

b) Couvertures

Les constructions peuvent être couvertes soit en terrasses (accessibles ou non), soit par un toit incliné de tuiles. Les tuiles devront être du type « canal » ou d'un module similaire sans jamais lui être inférieur. Le mélange de tons de tuiles est interdit.

La pente des toitures en tuile est fixée à 30 %.

c) Nature des matériaux de façades

Les parements seront constitués de matériaux de tonalité claire : enduit blanc, pierre, matériaux céramique ou verriers blancs.

L'apport des tâches de couleur est réservé exclusivement aux ouvrages de fermeture des baies, stores, volets et aux fonds et sous-faces de loggias. Les peintures en ravalement sont interdites.

Les capteurs solaires et les paraboles et antennes de réception de télévision devront être intégrés aux constructions.

d) Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit d'un mur en maçonnerie de 1,90 m de hauteur maximum de même nature et de même couleur que la construction.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Sur les pourtours de la zone, les clôtures seront constituées de ganivelles telles que définies sur le plan reproduit ci-après, dont la valeur réglementaire est la même que les présentes dispositions écrites.

4) Caractéristiques architecturales particulières au secteur UGfa) Volumétrie générale

La volumétrie générale découle de l'application du gabarit de la construction tel que reproduit ci-après, dont la valeur réglementaire est la même que les présentes dispositions écrites.

Ce gabarit détermine la ligne enveloppe du bâtiment et exprime la géométrie en élévation (silhouette).

Cette géométrie peut varier en fonction de l'organisation du plan (bâtiment simple ou double orientation) à l'intérieur des limites fixées par les courbes « a » et « z ».

b) Couvertures

Les couvertures seront de type toiture terrasse à pente nulle, accessible ou non.

c) Façades

La volonté d'affirmation des silhouettes de la zone dans l'espace impose que les gabarits soient matérialisés soit par une ligne d'arase continue, soit par une série de points suffisamment rapprochés pour permettre la lecture du gabarit.

Les pignons en retrait ou en avancée seront traités en terrasses accessibles.

Les longs-pans devront recevoir des loggias ou des coursives de desserte des étages.

Les loggias et terrasses au droit des pièces de séjour des logements auront une profondeur de 1,80 m minimum.

Les parements de façades seront enduits blanc pur, à l'exception des fonds, sous-faces, séparations de loggias et des volets qui seront colorés.

Les stores-bannes et bâches seront de couleur vive, unie et homogène sur tout l'immeuble.

Il peut être autorisé sur les loggias la mise en place de parois coupe-vent, sous réserve du respect des conditions de sécurité et d'habitabilité des logements (incendie, ventilations gaz, ventilation des logements, etc) et des conditions esthétiques ci-après :

- Le type de paroi proposé doit être homogène sur l'ensemble de l'immeuble concerné ;
- Quand la paroi coupe-vent obture la loggia au droit de la façade, elle doit être obligatoirement réalisée en glace ou verre sécurité, si possible légèrement fumé, à l'exclusion de tout autre matériau ou glace de couleur, les montants et traverses de maintien des glaces doivent être conçus pour être le moins possible visibles de l'extérieur. Ils doivent être de teinte sombre, par exemple en aluminium anodisé ton bronze foncé, ou de couleur blanche.

La fermeture des loggias ne devra pas faire obstacle à l'accessibilité pompiers. Les panneaux vitrés devront se situer à 0,40 m en retrait du balcon afin de permettre la mise en oeuvre des échelles à crochets. Toutes les ventilations qui se situent en façade ou sur les ouvrants devront être reportées sur les parties vitrées.

L'interdiction de "couvrir" les terrasses par quelque type de couverture permanente que ce soit doit être strictement respectée ; seules les protections temporaires par stores-bannes, sont admises dans les conditions fixées par les fiches de lot.

Les vérandas sont interdites.

d) Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé

côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;

- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 1,50 m de haut maximum, de couleur verte, blanche ou noire, obligatoirement doublés d'une haie vive.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

Sur les pourtours de la zone, les clôtures seront constituées de ganivelles telles que définies sur le plan reproduit ci-après, dont la valeur réglementaire est la même que les présentes dispositions écrites.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

Figure 3 : Gabarit des constructions en secteur UGb1

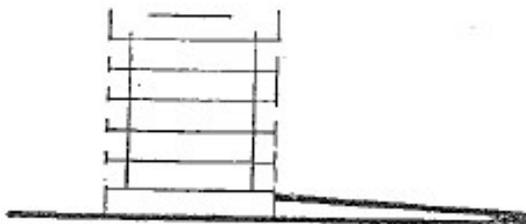
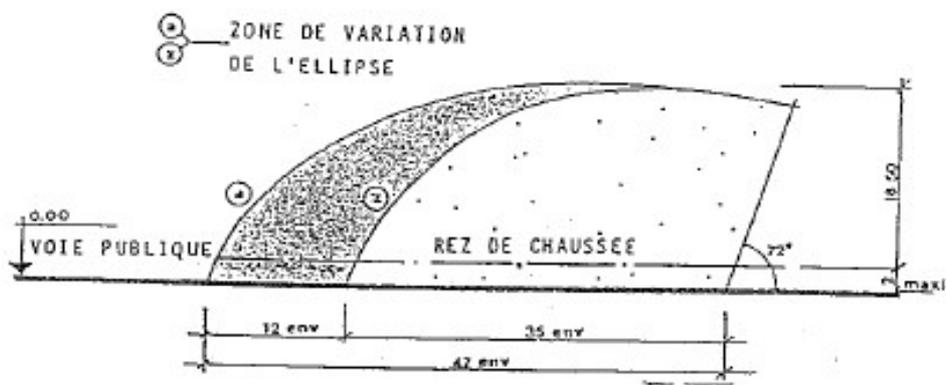
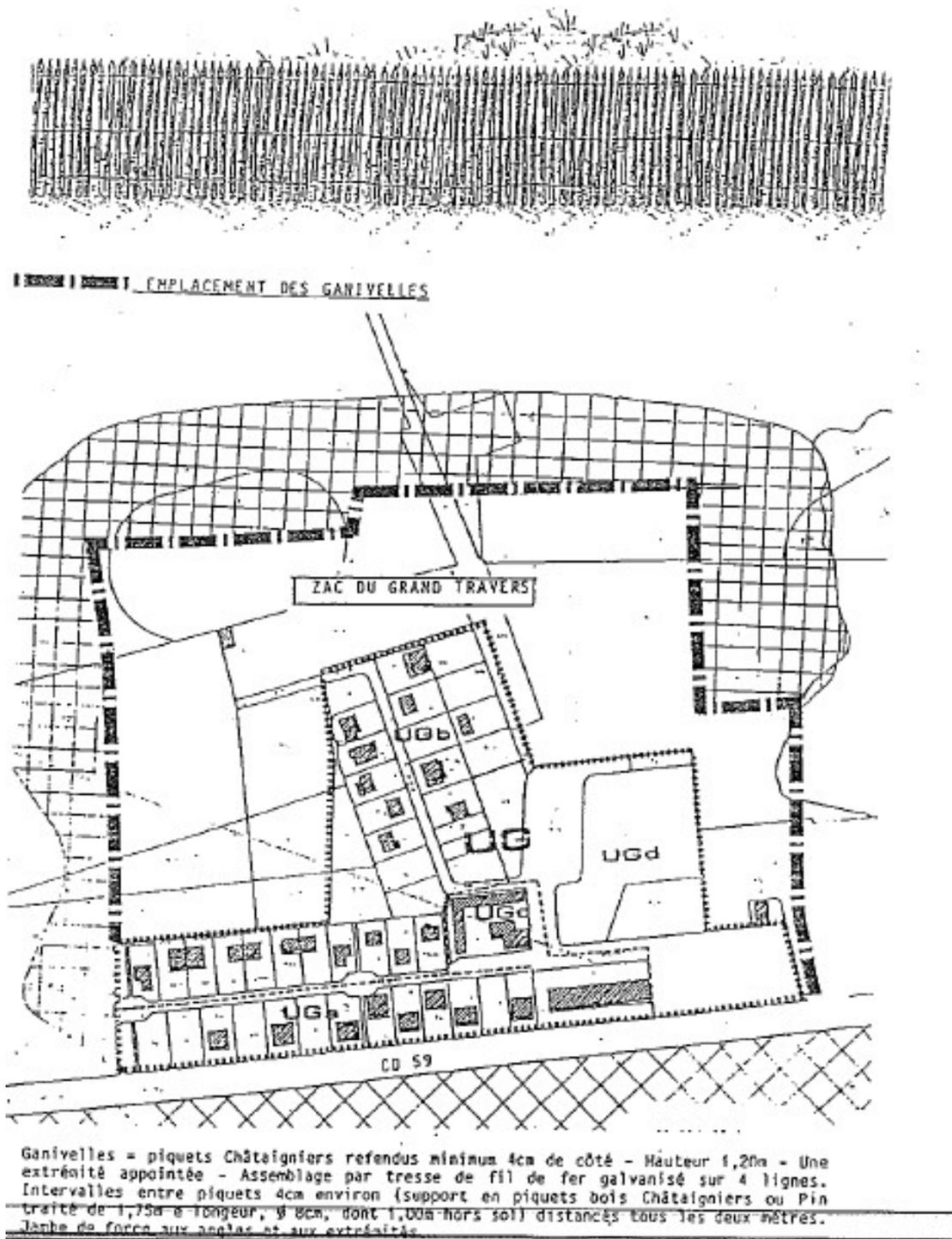


Figure 4 : Aspect et plan de localisation des ganivelles



2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

En secteurs UGb1, UGe et UGf, 20 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction seront traités en un ou plusieurs espaces libres plantés en pleine terre.

En secteurs UGb1 et UGf :

- les groupements de stationnement à l'air libre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour trois emplacements de véhicules ;
- une obligation de plantations de haies frappe la part de la périphérie des parcelles sur domaine public ou terrain du Conservatoire du Littoral.

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Logement :	2 places de stationnement par logement
Commerces et activités de services et bureaux :	Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction des besoins de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir des places de stationnement destinées à l'usage des visiteurs, en plus des places privatives, à raison d'une place pour 5 logements (arrondi par excès).

§ 2 - Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	1 place de stationnement vélos d'une emprise minimum de 1,5 m ² par logement, dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Immeubles de bureaux :	Une surface de stationnement vélos au moins égale à 5 % de la surface de plancher de l'établissement, aménagée dans un local sécurisé conforme à la législation en vigueur
Commerce et activités de services :	Sauf impossibilité technique, une surface de stationnement vélos ouverte au public aménagée sur l'unité foncière dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Une surface de stationnement vélos ouverte au public dont la capacité sera déterminée en fonction de la fréquentation de l'établissement

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les espaces verts, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

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

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

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

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

§ II - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3-2 Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu.

En toutes hypothèses, l'emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ZONE UP

Caractère de la zone

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

Cette zone se divise en deux secteurs :

- le secteur 1UP qui identifie le port de plaisance en mer et le port de plaisance sur l'étang du Ponant, divisé en sous-secteurs se différenciant par leur vocation et/ou leurs règles d'urbanisme :
 - les sous-secteurs 1UPa et 1UPb correspondent à la zone artisanale et commerciale 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, enregistré comme tel aux affaires maritimes,
- le secteur 2UP qui identifie les emprises actuelles et futures du canal du Rhône à Sète.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1) La zone UP est une zone réservée aux équipements et activités portuaires. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées à ces équipements et activités telles que définies au § 2 ci-dessous et notamment :
 - la création de terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
 - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - la création de parcs d'attractions et de golfs,

- les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
 - les parcs éoliens et photovoltaïques
- 2) Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

1) En secteur 1UP :

Seuls sont admis les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation des ports ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de ceux-ci. Outre les équipements strictement liés à l'exploitation des ports (capitainerie, chantiers naval, hall d'hivernage etc), ce secteur permet d'accueillir éventuellement des équipements bâtis, yacht-club, aquarium marin, club nautique, restaurant et tous établissements et installations en rapport avec l'activité du port, avec la valorisation des activités et industries nautiques et ceux destinés à fournir aux usagers du port les services et l'animation qu'ils attendent à terre.

Le secteur 1UP se décompose en 8 sous-secteurs admettant respectivement les occupations et utilisations du sol définies ci-dessous :

a) Sous-secteurs 1UPa et 1UPb :

- les constructions destinées à l'artisanat, au commerce de détails et à l'industrie relatives à des activités nautiques et portuaires exclusivement,

b) Sous-secteurs 1UPc, 1UPc1 et 1UPd :

- les équipements bâtis, yacht-club, aquarium marin, club nautique, restaurant et tous 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, hébergement hôtelier,

c) Sous-secteur 1UPe :

- aucune construction de bâtiment n'est autorisée autres que les édicules d'utilité publique tels que WC ou poste de gardiennage,

d) Sous-secteur 1UPf :

- les équipements ou aménagements liés à l'activité portuaire (yacht-club, slip de mise à l'eau),

e) Sous-secteur 1UPg :

- les constructions liées au fonctionnement du port Grégau et aux activités sportives en rapport avec le plan d'eau (club d'aviron, école de voile par exemple).

2) En secteur 2UP :

Seuls sont admis les équipements nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité du site ainsi que les travaux énumérés ci-après :

- les terrassements
 - les chambres de dépôts
 - les installations de chantier
 - les équipements d'infrastructures
 - les ouvrages liés à l'activité fluviale
 - les travaux d'infrastructures nécessaires au développement du projet de liaison cyclable « Du Léman à la mer »
- 3) Excepté en secteur 2UP, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être admises si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- 5) Dans les zones inondables, les constructions, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z).

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

§ 1 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit, le pourcentage se rapportant à la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération :

Secteur	Emprise au sol maximale
1UPa	Non réglementé
1UPb	Non réglementé
1UPc	90 %
1UPc1	90 %
1UPd	80 %
1UPe	Non réglementé
1UPf	50 %
1UPg	10 %
2UP	Non réglementé

§ 2 - Hauteur des constructions

- 1) Définition de la hauteur :

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

2) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

Secteur	Hauteur maximale	Nombre maximum de niveaux
1UPa	12 mètres	
1UPb	6 mètres	
1UPc	6,50 mètres	
1UPc1	8 mètres	R+1
1UPd	3,50 mètres	
1UPE	3,50 mètres	
1UPf	5 mètres	
1UPg	6 mètres	
2UP	Non réglementé	

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En secteur 1UP, comprenant l'ensemble de ses sous-secteurs :

** Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile :*

Les constructions peuvent être implantées :

- a) soit à l'alignement des voies,
- b) soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à cet alignement.

** Implantation par rapport aux chemins piétonniers et espaces verts :*

Toutes constructions, installations ou dépôts doivent être implantés en respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'axe des chemins réservés aux seuls piétons et deux roues.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

2) En secteur 2UP :

Non réglementé

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. L'implantation en limite est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

§ 1 - Prescriptions architecturales

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Façades

Les soubassements en maçonnerie recevront un enduit de ton blanc. Seuls les stores-bannes ou les fermetures pourront être colorés avec une couleur vive.

Les bâtiments autres que les hangars seront traités en matériaux durables et esthétiquement en harmonie avec les lieux, tels que maçonnerie recevront un enduit blanc ou revêtement en bois naturel.

3) Couvertures

Les constructions seront couvertes en toitures terrasses ou à très faible pente.

4) Clôtures

** Sous secteurs 1UPa - 1UPb :*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées :

- c) Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- d) Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 2 m de haut maximum, de couleur noire ou blanche, éventuellement doublés d'une haie vive.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

** Sous secteurs 1UPc, 1UPc1 et 1UPd :*

Les clôtures seront du type dit "paddock" constituées par deux ou trois lisses en bois dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanches, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

La hauteur des portails dans la clôture n'excédera pas celle de la clôture. Ces portails pourront prendre appui sur des piles en maçonnerie dont le traitement sera de même nature que les façades de la construction sur le lot.

5) Dispositions particulières aux sous-secteurs 1UPc, 1UPc1, 1UPd, 1UPe et 1UPf :

Les bâtiments réalisés dans ces sous-secteurs devront être esthétiquement en harmonie avec les bâtiments voisins et le caractère architectural de la ville. Ils seront construits en maçonnerie et en béton armé. Est interdit tout hangar en matériaux légers. Les enduits extérieurs seront en enduit blanc ou éventuellement en revêtement bois. Les bâtiments seront couverts en terrasse.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site classé doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site classé et du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces libres seront traités en jardins d'agrément et maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules est assuré au droit des terre-pleins portuaires.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

1) En sous-secteur 1UPc1 :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Hébergement hôtelier et touristique :	0,70 place de stationnement par chambre

2) En sous-secteur 1UPg :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Logement :	1 place de stationnement par logement
Hébergement hôtelier et touristique :	0,70 place de stationnement par chambre
Autres :	Une surface de stationnement au moins égale à 20 % de la surface de plancher de l'établissement

3) Autres secteurs et sous-secteurs :

Non réglementé

§ 2 - Stationnement des vélos

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, et les voies rapides.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie, soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

§ II - Voirie

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

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi tour sans manoeuvre, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres

3-2 Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et de la nature de l'activité, devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ZONE 1N

Caractère de la zone

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

Cette zone 1N est très protégée. 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 trois types de secteurs :

- le secteur 1Na correspondant 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 dans le 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 dans lequel aucune nouvelle construction ou extension ne sera admise.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au § 2 ci-dessous.

En secteurs 1Na et 1Nc, toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris l'extension des constructions existantes. Seuls seront autorisés les travaux, aménagements et équipements visés au § 2 ci-dessous.

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z) :

Sont admis, à condition 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, les aménagements légers suivants :

1) En secteur 1N, hors sous-secteurs 1Na, 1Nb et 1Nc :

- 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.

2) En sous-secteur 1Na :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des cabanes existantes,
- Les aménagements et équipements liés à la gestion et à l'ouverture au public des sites, notamment ceux nécessaires à l'hygiène et à la sécurité.

3) En sous-secteur 1Nb :

- Les aménagements et équipements liés à la gestion et à l'ouverture au public des sites, notamment ceux nécessaires à l'hygiène et à la sécurité,
- Les aires publiques de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, sans création de surface cimentée ou bitumée,
- L'entretien et la gestion de l'aire de passage des gens du voyage existante sans création de surface cimentée ou bitumée.

4) En sous-secteur 1Nc :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

En secteur 1Na, la hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage de la construction est fixée à 3 mètres.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

§ 1 - Caractéristiques architecturales

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

2) Dispositions particulières au secteur 1Na

a) Aménagements

La cabane ne peut être composée que d'un volume de forme simple, sans étage, de forme carré ou rectangulaire et couverte obligatoirement par une toiture à deux pentes.

b) Matériaux

Traditionnellement, les cabaniers ont utilisé des matériaux de récupération, souvent détournés de leur fonction première et employés toujours de façon très judicieuse. Ainsi c'est cette utilisation de matériaux très hétéroclites qui peut caractériser le plus ces constructions. La diversité ainsi créée contribue à donner une grande richesse et une poésie à ces lieux. Malheureusement les matériaux récupérés aujourd'hui sont trop souvent d'origine plastique (ou métallique non oxydable) et vieillissent mal.

Il faut réussir à recréer l'esprit original de cet habitat se situant à l'opposé de la cabane aseptisée de type mobil home tout en évitant le système anarchique qui pourrait se développer de "cabane dépotoir".

c) Murs et façades

En accord avec l'esprit des constructions existantes, tous les matériaux pourront être utilisés avec une préférence pour les matériaux légers comme le bois.

Le bois est un matériau traditionnellement employé sur le site, de plus, il vieillit bien et nécessite un entretien à la peinture ce qui contribue à renouveler régulièrement les couleurs des cabanes. Les autres matériaux utilisés et plus particulièrement la maçonnerie (parpaings, briques) doivent être peints d'un enduit lisses et coloré (le blanc est à proscrire).

d) Toitures

Les tuiles de terre cuite sont autorisées avec une préférence pour les tuiles plates plus légères.

Les plaques ondulées ciment sont aussi autorisées à condition de les colorer grâce à des sulfates de fer.

Tous les autres matériaux sont à proscrire (tôle ondulée, plaques de plastiques ou fibres de synthèse).

e) Tonnelles et auvents

Les tonnelles et auvents sont autorisés à condition de rester non clos. Ces adjonctions au volume de base assurent une transition entre l'intérieur et donnent à ce type d'habitat un caractère très convivial.

Les tonnelles doivent être maintenues en bois et peuvent être peintes en accord avec les volets et menuiseries.

La mise en place du végétal qui souvent les accompagne est à souhaiter, il servira à diminuer la lumière pendant l'été.

Les tonnelles pourront être également recouvertes de bandes de roseaux coupés (canisse).

Les auvents seront en bois et leur toiture en tuile de terre cuite ou en ciment teinté.

f) Clôtures

Elles sont à éviter dans la mesure du possible et se limiteront à la parcelle louée sans jamais empiéter sur le chemin de halage.

Elles seront obligatoirement en bois, de type ganivelles ou faites de plantations. Leur hauteur maximale sera de un mètre

Elles ne devront jamais être construites en dur (parpaings, briques) et les grillages métalliques sont à proscrire.

g) Couleurs

Comme pour les matériaux la peinture à souvent été récupérée et ses fonds de pots ont donnés des menuiseries aux couleurs très inattendues.

Pour les murs les enduits doivent être colorés.

Les couleurs doivent être dans leur ensemble très vives et variées, à l'opposé des tons crème de la pierre trop employée depuis quelques temps.

3) Dispositions particulières au secteur 1Nc

a) Façades

Les parements des façades et des pignons ou murs aveugles sur voies ou sur cour, doivent obligatoirement être traités en enduit de couleur blanche, à l'exclusion de toute peinture.

Les seuls éléments colorés autorisés sont les fonds, les plafonds, et côtés des loggias et les ouvrages de fermeture (volets, volets roulants, stores-bannes etc).

Les façades seront traitées avec des loggias sur cour et sur rue. Leur profondeur sera au minimum de 1.75 m.

b) Couvertures

Les constructions peuvent être couvertes en terrasses ou bien par un toit en tuiles canal de ton brun vieilli ou d'un ton très clair à l'exclusion de tous rouges et oranges. Le mélange des tuiles de tons différents est interdit. Les terrasses peuvent comporter des aménagements d'accès et d'utilisation en solarium si ces aménagements occupent moins de 25 % de la surface de la terrasse.

c) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles seront constituées d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives. Les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

d) Matériaux proscrits

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales :

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site classé doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site classé et du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Dispositions particulières au secteur 1Na :

Les seules plantations autorisées sont les plantations de pins, de tamaris et d'oliviers de bohème.

3) Dispositions particulières au secteur 1Nc :

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

Les espaces libres seront traités en jardins d'agrément et maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

2-4 Stationnement

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

En secteur 1Nc :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il sera exigé au moins deux places par logement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

Les accès directs sont interdits le long de la route départementale 62 (voie littorale).

Aucune entrave ne peut être apportée à la libre circulation sur le chemin de halage et les chemins de service.

Dispositions particulières au secteur 1Nc :

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les espaces verts, les chemins piétonniers et les sentiers touristiques.

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

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

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

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

Un seul accès voiture est autorisé par parcelle.

3-2 Desserte par les réseaux

§ I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le code de la santé publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§ II - Eaux usées

1) Dispositions particulières aux secteurs 1N, 1Na et 1Nb :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

Aucun écoulement ou rejet dans le canal ne sera toléré.

2) Dispositions particulières au secteur 1Nc :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV- Electricité et télécommunications

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ZONE 2N

Caractère de la zone

La zone 2N est une zone naturelle correspondant aux plages et à une bande de 300 mètres en mer.

Cette zone fait partie du domaine public maritime naturel.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au § 2 ci-dessous.

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z) :

Sont admis, à condition 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 et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aménagements légers suivants :

- Les aménagements et équipements nécessaires à l'ouverture au public des plages et à leur surveillance, et notamment :
 - Les aménagements, équipements et constructions réalisés dans le cadre des concessions de plage,
 - 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...),
 - 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.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximum des constructions autorisées est fixée à 5,50 mètres.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

5) Dispositions particulières aux constructions réalisées dans le cadre des concessions de plage

Un blanc pur ou couleur sable est demandé sur l'ensemble des éléments de couvertures. Pour les autres éléments de décoration, chaque établissement pourra décider d'une couleur dominante de l'installation y compris pour le matériel de location, à partager avec ce blanc/sable.

Les couleurs (dominantes et autres) seront de teintes vives (les couleurs fluorescentes sont interdites) et non des demi-teintes ou des tons pastel.

Les volumes clos n'auront pas de une couleur unique, ils seront colorés avec fantaisie.

A l'exception de la toile des ombrières, aucun matériau n'est prescrit. Cependant, aucune maçonnerie ne sera autorisée. De même, les plastiques de mauvaises qualités, les tôles ondulées et les plexiglass sont interdits.

Des matériaux naturels de type bois, bambou, etc... sont préconisés sous réserve de leur conformité avec les règles de sécurité incendie.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site classé doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site classé et du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ZONE 3N

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.

La zone comprend un secteur 3Na en bordure de l'Allée des Parcs destiné à l'aménagement d'un parking silo.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au § 2 ci-dessous.

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z) :

1) Dans l'ensemble de la zone, hors secteur 3Na :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2) En secteur 3Na :

Les aires publiques de stationnement aériennes en structure légère type parking silo lorsqu'elles sont justifiées par la forte attractivité commerciale ou touristique d'un secteur ou un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
--

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des parkings aériens est limitée à 4,50 mètres, hors équipements techniques ou de superstructure.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**§ 1 - Prescriptions architecturales**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**§ 1 – Dispositions générales**

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site classé doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site classé et du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ZONE 4N

Caractère de la zone

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.

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

- le secteur 4Na situé en partie Nord de l'agglomération, proche de l'échangeur d'accès à la ville sur la route D62, accueillant des équipements techniques de la commune tels que la déchetterie, la station d'épuration, ...
- le secteur 4Nb accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics, comprenant :
 - un sous-secteur 4Nb1 réservé aux équipements sportifs et de loisirs (plaine de jeux, terrains de sports sur la presqu'île du Ponant, ...),
 - un sous-secteur 4Nb2 correspondant à un terrain limitrophe de l'ancienne ZAC du Golf destiné à des équipements d'enseignement lié au sport,
 - un sous-secteur 4Nb3 pouvant accueillir des jardins collectifs,
- le secteur 4Nc accueillant des équipements liés au tourisme tels que campings et caravanings, comprenant un sous-secteur 4Nc1 admettant des aires publiques de stationnement.

La zone 4N dans son ensemble est une zone artificialisée et équipée se positionnant en dehors de la zone agglomérée au sens de la Loi Littoral, dans les espaces proches du rivage. A ce titre, seules seront admises des extensions limitées des constructions existantes dans les conditions visées au présent chapitre.

La zone est en tout ou partie concernée par les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) telles que figurant sur le plan annexé (Pièce n°VI-1).

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1-1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

§ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au § 2 ci-dessous.

Sont interdites toutes les constructions nouvelles à l'intérieur de la zone *non aedificandi* définie autour de la chapelle de la Petite Motte telle que repérée aux documents graphiques.

§ 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI en vigueur (Pièce n°VI-1) en fonction du type de zone (R, B ou Z) :

1) En secteurs 4Na, 4Nb1 et 4Nb2 :

- l'extension en continuité des constructions, installations et équipements existants sous réserve que cette extension, réalisée en une ou plusieurs fois, n'est n'excède pas 20 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent plan ou, pour les constructions ne présentant pas de surface de plancher, 20 m² d'emprise au sol,

2) En secteur 4Nb3 :

- les locaux et aménagements légers strictement destinés à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de jardins collectifs (tels que abris de jardins, blocs sanitaires, ...) dans la limite de 6 m² d'emprise au sol par local,

3) En secteurs 4Nc et 4Nc1 :

- le réaménagement des emplacements des campings existants à l'intérieur de leur périmètre,
- la fusion des périmètres de campings existants sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil,
- le réaménagement et le regroupement des constructions et installations existantes strictement nécessaires aux campings existants, à l'intérieur de leur périmètre ou des périmètres fusionnés, sous réserve de ne pas augmenter la surface imperméabilisée totale existante à la date d'approbation du présent plan,

4) En secteur 4Nc1 :

- sont en outre autorisées les aires publiques de stationnement,

1-2 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

§ 1 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions résultera de l'application des dispositions prévues à la section 1 ci-dessus.

§ 2 - Hauteur des constructions

1) Définition de la hauteur :

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

2) Hauteur maximale :

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées comme suit :

Secteurs	Hauteur maximale	Conditions particulières
4Na	7 mètres	Dans le cas d'installations techniques le justifiant, des hauteurs supérieures pourront être autorisées
4Nb1	12 mètres	
4Nb2	4 mètres	
4Nb3	3 mètres	
4Nc	6,50 mètres	
4Nc1	6,50 mètres	

§ 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En secteur 4Na :

Les extensions des constructions existantes doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

** Aux abords des voies routières :*

- 5 mètres de l'alignement
et
- 75 mètres de l'axe de la route départementale n°62
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques.

** Aux abords des voies piétonnes et espaces verts publics :*

- 4 mètres par rapport à l'axe des chemins réservés aux seuls piétons et deux roues.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

2) En secteurs 4Nb1 et 4Nb3 :

Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en recul par rapport à cet alignement.

Cependant en bordure d'un espace vert public, d'un chemin piétonnier ou d'une piste cyclable, le recul minimal est fixé à 3 mètres.

3) En secteurs 4Nb2, 4Nc et 4Nc1 :

Un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques devra être respecté.

§ 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) En secteurs 4Na :

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. L'implantation en limite est possible lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Aucune implantation ne sera autorisée en limite de zone.

2) En secteurs 4Nb1, 4Nb2 et 4Nb3 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

**Cas particulier :*

Les locaux techniques (machineries) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ils seront de plus conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

3) En secteurs 4Nc et 4Nc1 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative pour la reconstruction d'un bâtiment existant, si ce dernier est implanté en limite séparative.

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

§ 5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) En secteurs 4Na, 4Nc et 4Nc1 :

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 4 mètres.

2) En secteurs 4Nb1, 4Nb2 et 4Nb3 :

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la moitié de la somme de leur hauteur ($L = H1/2 + H2/2$).

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment, pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

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

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

§ 1 - Prescriptions architecturales

1) Dispositions générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes.

2) Façades

En secteurs 4Na :

Le parement des façades, des hangars sera traité en bardages métalliques prélaqués, anti oxydation à l'exclusion de tous matériaux peints, leur couleur sera blanche, grise ou noire.

Les soubassements en maçonnerie recevront un enduit de ton blanc. Seuls les stores-bannes ou les fermetures pourront être colorés avec une couleur vive.

Les bâtiments autres que les hangars seront traités en matériaux durables et esthétiquement en harmonie avec les lieux, tels que maçonnerie recevront un enduit blanc ou revêtement en bois naturel.

3) Couvertures

a) En secteurs 4Na :

Les constructions seront couvertes en toitures terrasses ou à très faible pente.

b) En secteur 4Nb2 :

Les constructions peuvent être couvertes en terrasses ou bien par un toit en tuiles canal de ton brun vieilli ou d'un ton très clair à l'exclusion de tous rouges et oranges. Le mélange des tuiles de tons différents est interdit. Les terrasses peuvent comporter des aménagements d'accès et d'utilisation en solarium si ces aménagements occupent moins de 25 % de la surface de la terrasse.

c) En secteurs 4Nc et 4Nc1 :

La couverture en tôle ondulée ou en matériaux rigides des terrasses et pergolas est interdite.

4) Matériaux proscrits

En secteurs 4Nb2, 4Nb3 et 4Nb4, sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés etc.

5) Clôtures

a) En secteurs 4Na :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, sauf prescriptions particulières prévues au PPRi, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 2 m de haut maximum, de couleur noire ou blanche, éventuellement doublés d'une haie vive ;
- Soit constituées par un mur en maçonnerie de 1.90 mètre de hauteur, enduit en blanc, sans chaperon, ni potelets, ni soubassement ; les portails seront pleins, en bois ou métal et de même hauteur.

Cependant pour les installations présentant un danger pour le public ou devant être protégées, des dérogations pourront être accordées pour l'édification de clôtures appropriées.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

b) En secteurs 4Nb1, 4Nb2 et 4Nb3 :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, sauf prescriptions particulières prévues au PPRi, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et doublée de haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit d'un mur en maçonnerie de 1,90 m de hauteur maximum de même nature et de même couleur que la construction.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

c) En secteur 4Nc et 4Nc1 :

Les clôtures ne sont autorisées qu'en limite extérieure des terrains de camping, toute clôture de séparation entre emplacements est interdite.

Le cas échéant, sauf prescriptions particulières prévues au PPRi, elles seront constituées :

- Soit d'une clôture dite "paddock" constituée de deux ou trois lisses en bois, dans leur ton naturel, supportées par des potelets en bois ou en béton, sans mur bahut, complétées ou non par un grillage rigide à maille rectangulaire de même hauteur que la paddock, placé côté intérieur, et des haies vives ; les matériaux composites imitation bois, de couleur bois ou blanche, sont admis dans les mêmes conditions de mise en œuvre ;
- Soit de panneaux soudés rigides à maille rectangulaire de 2 m de haut maximum, de couleur verte, éventuellement doublés d'une haie vive.

En toutes hypothèses, les haies vives seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

§ 2 - Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19

Les prescriptions sont définies au 2-2 de la Section 1 du Titre II du présent règlement.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Dispositions générales

Les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre du site inscrit doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions visées par la législation relative aux sites et monuments naturels.

En dehors du site inscrit, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En toutes hypothèses, les plantations seront constituées d'essences choisies parmi la liste annexée au présent règlement.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

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

Les espaces libres seront maintenus en bon état d'entretien et plantés à raison d'un arbre par 100 m².

En secteurs 4Na :

30 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction sera traitée en un ou plusieurs espaces libres plantés en pleine terre.

2-4 Stationnement

§ 1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destinations et sous-destinations des constructions	Besoins minima
Hébergement hôtelier et touristique :	- <u>En secteurs 4Nc et 4Nc1 :</u> 1 place de stationnement par emplacement de camping ou de caravaning ; les emplacements seront

	groupés si possible hors des zones d'implantation des tentes ou caravanes Cinq places de stationnement sont réservées à l'entrée pour les besoins du service et des fournisseurs.
--	--

§ 2 - Stationnement des vélos

Non réglementé

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3-1 Accès et voirie

§ I - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, et les voies rapides.

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

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

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

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

En secteurs 4Na et 4Nb1, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

§ II - Voirie

1) En secteurs 4Na :

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

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi tour sans manoeuvre, et ne pas excéder une longueur de 100 mètres.

2) En secteurs 4Nb1, 4Nb2 et 4Nb3 :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3) En secteurs 4Nc et 4Nc1 :

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

3-2 Desserte par les réseaux**§ I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

§ II - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

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

§ III - Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau d'eaux usées.

§ IV - Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

§ V - Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur avec accès direct sur la rue doit être prévu. Son emplacement en fonction de la situation du terrain et de la nature de l'activité, devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

ANNEXES

ANNEXE 1 :

Liste des essences végétales préconisées pour les nouvelles plantations

1- Arbres feuillus de grande taille

Aulne hybride	<i>Alnus x spaethis</i>
Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia</i>
Melia	<i>Melia azedarach</i>
Micocoulier	<i>Celtis australis</i>
Tilleul argenté	<i>Tilia tomentosa</i>

2- Arbres feuillus de taille moyenne

Arbre des pagodes	<i>Sophora japonica</i>
Amandier à fleurs	<i>Prunus amygdalus</i>
Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>
Chêne blanc	<i>Quercus pubescens</i>
Chitalpa	<i>Chitalpa tashkentensis</i>
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>
Mûrier noir	<i>Morus nigra</i>
Mûrier à papier	<i>Broussonetia papyfera</i>
Paulownia	<i>Paulownia tomentosa</i>
Savonnier	<i>Koelreuteria paniculata</i>

3- Arbres feuillus de petite taille

Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>
Clérodendron	<i>Clerodendron trichotomum</i>
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>
Erable à feuilles d'obier	<i>Acer opalus</i>
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus</i>
Jujubier	<i>Zizyphus jujuba</i>
Lilas des Indes	<i>Lagerstroemia indiça</i>
Tamaris de printemps	<i>Tamarix pentandra</i>
Tamaris d'été	<i>Tamarix ramosissima</i>

4- Arbres feuillus à port fastigié

Poirier à fleurs	<i>Pyrus calleryana chanticleer</i>
Poirier à feuilles de saule	<i>Pyrus salicifolius</i>

5- Arbres persistants de grande taille

Cèdre de l'Himalaya	<i>Cedrus deodara</i>
Pin pignon ou parasol	<i>Pinus pinea</i>
Sapin d'Espagne	<i>Abies pinsapo</i>

6- Arbres persistants de taille moyenne

Chêne liège	<i>Quercus suber</i>
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>

7- Arbres persistants de petite taille

Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>
Néflier du Japon	<i>Eriobotrya japonica</i>
Olivier de Provence	<i>Olea europaea</i>
Photinia	<i>Photinia x fraseri</i>
Troène du Japon	<i>Ligustrum japonicum</i>

8- Arbres persistants à port fastigié

Cyprès de Provence	<i>Cupressus sempervirens</i>
If pyramidal	<i>Taxus baccata fastigiata</i>
Olivier fastigié	<i>Olea europaea cypressino</i>
Thuja d'Orient	<i>Thuja orientalis pyramidalis</i>

ANNEXE 2 :

Liste et plan des sites archéologiques

état des données au 29/6/2007

PATRIARCHE : Listing des sites archéologiques de la commune de : LA GRANDE-MOTTE (34344)

N° de l'entité **34 344 0001** coordonnées Lambert III X : 740140 Y : 3142820 Parcelles
Lieu-dit : ? ? :?
nom du site : **STATION DE LA GRANDE MOTTE**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Néolithique récent	Néolithique final	habitat

Mode de protection

N° de l'entité **34 344 0002** coordonnées Lambert III X : 739190 Y : 3142550 Parcelles
Lieu-dit : LA MOTTE ? :BE 1;
nom du site : **MOTTE DE PORTALES**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	Vestiges
Moyen-âge	Moyen-âge	motte castrale

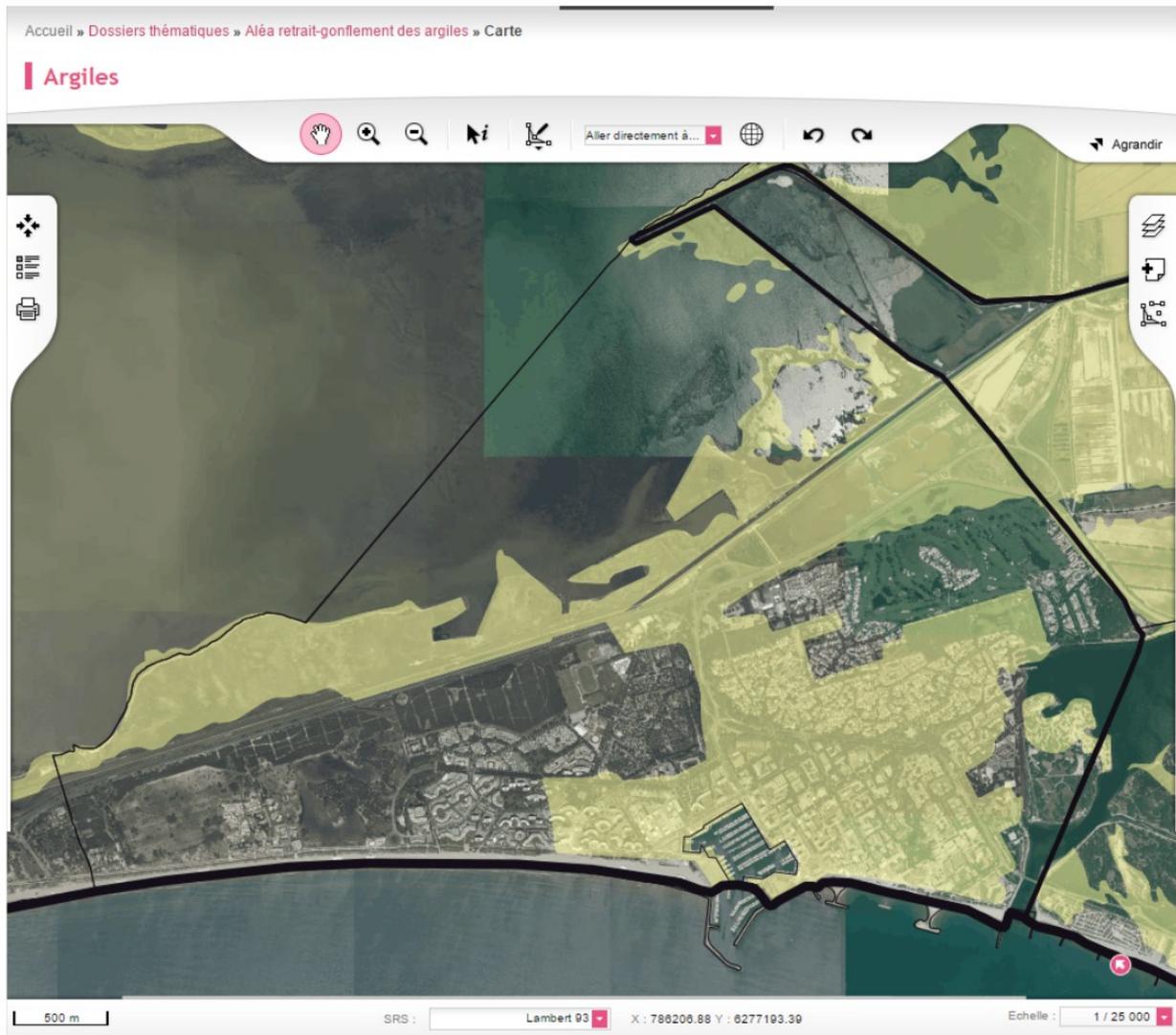
Mode de protection

ANNEXE 3 :

Mesures de gestion du phénomène de retrait-gonflement des argiles

L'échelle de validité de la carte d'aléa ci-après reproduite ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste 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.



1- Identifier un sol sensible au retrait-gonflement :

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

L'élaboration du cahier des charges détaillé de cette étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

A titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

- reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- caractérisation du comportement des sols d'assise vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement ;
- vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;
- vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
- reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
- caractérisation du comportement des sols d'assise vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
- vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
- examen du rôle de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requis pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, telle que définie ci-dessus, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

2- Dispositions relatives à la construction des bâtiments :

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.

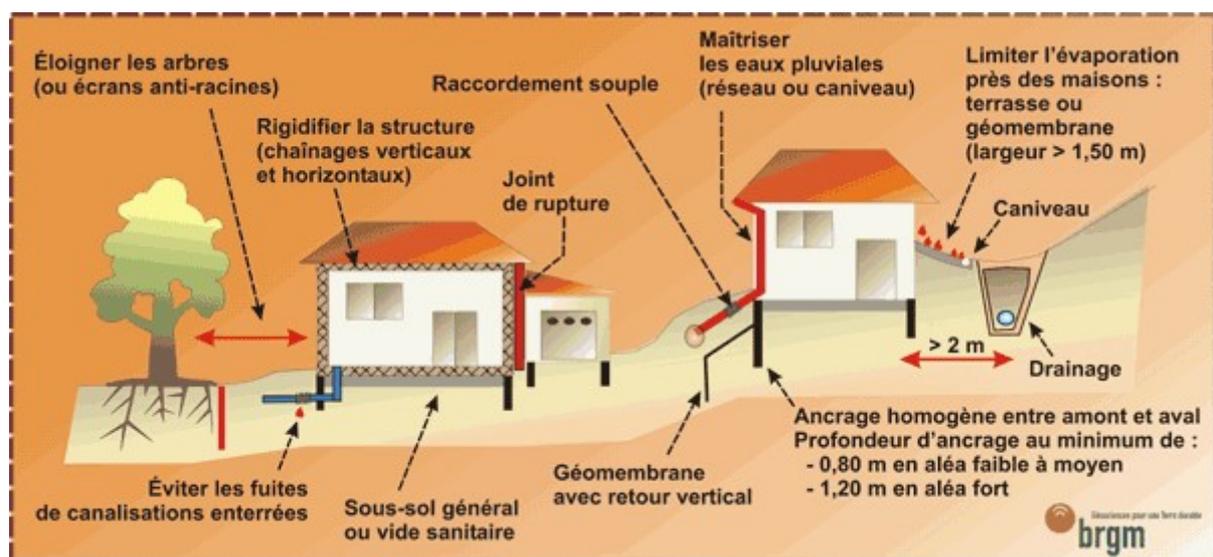
Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

3- Dispositions relatives à l'environnement immédiat des bâtiments :

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments. Elles ont pour objectif de limiter les risques de retrait- gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation :

- tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;
- sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- en cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

4- Schéma de synthèse des dispositions préventives :



Source : www.argiles.fr - site internet du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Énergie et de la BRGM

ANNEXE 4 :

Prescriptions S.D.I.S.



SERVICE DEPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS

*Groupement Gestion des Risques
Service Prévision Opérationnelle*

SOMMAIRE

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES :

<u>I - ACCESSIBILITÉ :</u>	Pages
– Règles générales	3
1- Les bâtiments d'habitation	3
1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitations existants	3
1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire	4
1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle	4
1-2-2 Les bâtiments d'habitation de 2 ^{ème} famille collective	4
1-2-3 Les bâtiments d'habitation de 3 ^{ème} famille A	5
1-2-4 Les bâtiments d'habitation de 3 ^{ème} famille B et 4 ^{ème} famille	5
1-2-5 Les immeubles de grande hauteur : IGH	5
2 - Les établissements recevant du public (ERP)	5
3 - Les établissements soumis au code du travail	6
4 - Les établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE)	6
5 - Voie Engin	7
6 - Voie échelle	7
7 - Espace libre	8
8 - Accessibilité des secours sur les sites de tramway	8
9 - Voies en impasse/aires de retournement	9
10 - Ralentisseurs	10
11- Cheminement /accès au bâtiment	10
12- Dispositif de déverrouillage des accès	11
13- Plantations et mobilier urbain	12
<u>II – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE LE RISQUE INCENDIE :</u>	
2-1 Les bâtiments à risque courant	13
2-2 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque courant	14
Besoin en eau pour bâtiments d'habitation et bureaux (tableau 1)	14
Besoin en eau pour établissements recevant du public (tableau 2)	15
2-3 Les bâtiments à risque particulier	16
2-4 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque particulier	16
2-5 Besoin en eau pour la défense incendie des campings	16
2-6 Réseau public de distribution d'eau potable	17
2-7 Réseau privé de distribution d'eau brute	17
2-8 Poteaux et bouches d'incendie	18
2-9 Points d'eau naturels aménagés	19
2-10 Réserves d'eau artificielles	19
<u>III – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :</u>	20
<u>IV – CONSULTATION DU SDIS :</u>	21
<u>REGLEMENTATION VISEE :</u>	22

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES GÉNÉRALES

I – ACCESSIBILITÉ

Règles générales :

- Les bâtiments, immeubles et constructions de toutes sortes doivent être accessibles en permanence aux engins de secours aux personnes et de lutte contre l'incendie.
- Le Code de l'Urbanisme (notamment les articles R 111-2, R 111-5), le Code de la Construction et de l'Habitation (notamment l'article R 111-13) et le Code du Travail, précisent notamment les règles générales d'implantation de tous les bâtiments ainsi que les principes de leur desserte dès la demande du permis de construire ou de la demande de permis d'aménager.
- Article R 111-2 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » .
- Article R 111-5 du code l'urbanisme dispose que « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».
- Article R 111-13 du code de la construction et de l'habitation dispose que « ... la construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours ».
- En application des dispositions de la réglementation spécifique attachée aux constructions selon leur destination ou leur distribution intérieure, celles-ci doivent être desservies par une voie répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Selon le cas, cette voie devra également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

1- Les Bâtiments d'habitation :

1-1 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation existants

En fonction de la date de délivrance du permis de construire de l'immeuble et de sa destination (habitations, établissements recevant du public, immeubles de grande hauteur, ou établissements destinés à recevoir des travailleurs) des réglementations spécifiques s'appliquent;

La dernière réglementation en vigueur concernant les immeubles d'habitation est l'arrêté interministériel modifié du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, les recommandations de la circulaire n° 82-100 du 13 décembre 1982 constituent un indispensable ensemble de références.

Enfin pour les immeubles très anciens, aucune réglementation ne prévoit de contrainte de desserte spécifique. Toutefois, pour permettre l'intervention des sapeurs-pompiers, il conviendra de tendre vers les mesures réglementaires applicables aux immeubles équivalents actuels.

Le niveau de sécurité existant ne doit, en aucun cas, être abaissé.

1-2 Les dispositions particulières aux immeubles d'habitation à construire

1-2-1 Les bâtiments d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille individuelle

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs- pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux)
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
 - Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique distante de 150 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1-2-2 les bâtiments d'habitation de 2^{ème} famille collective

Aucune autre obligation que celles énoncées aux articles R 111-5 du code l'urbanisme et R 111-13 du code de la construction et de l'habitation ne précise les conditions de desserte des immeubles d'habitation de 1^{ère} et 2^{ème} famille.

Toutefois, d'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces immeubles soient desservis, pour en permettre l'accès aux sapeurs- pompiers, dans les conditions suivantes :

- Soit à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques suivantes :
 - Largeur minimale de la bande de roulement (chaussée moins les bandes réservées aux pistes cyclables, stationnement et caniveaux) :
 - 3 mètres (sens unique de circulation)
 - 5 mètres (double sens de circulation ou voie en impasse)
 - Force portante de 160 Kilo-Newtons (avec un maximum de 90 Kilo-Newtons par essieu, distants de 3.60 mètres au minimum)
 - Rayon intérieur des virages : R = 11 mètres au minimum
 - Sur-largeur extérieure : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)
 - Pente inférieure à 15%
 - Hauteur libre, autorisant le passage d'un véhicule, 3.50 mètres.
- Soit à défaut, depuis la voie de desserte ou publique par (caractéristiques voie engin) distante de 100 mètres au plus, par un cheminement d'au moins 1,80 mètre de large praticable avec un dévidoir à tuyaux normalisé à bobines. (voir paragraphe 10 : cheminement, accès au bâtiment)

1-2-3 Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille A

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille A doivent être desservis par une voie échelle qui est une partie de la voie engin. Par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, elle présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

1-2-4 Bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les immeubles d'habitation de 3^{ème} famille B et de 4^{ème} famille doivent être desservis par une voie engin distante de la voie publique de 50 mètres au plus et qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin). La distance entre la voie engin et l'immeuble de 3^{ème} famille B ou 4^{ème} famille se prend entre la porte de l'escalier et la voie.

Au-delà de cette obligation réglementaire et pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers, notamment dans la phase de sauvetage de personnes pouvant se manifester aux fenêtres, l'implantation d'une voie type voie échelle en pied de façade est souhaitable.

« Toutefois, dans les communes dont les services de secours et de lutte contre l'incendie sont dotés d'échelles aériennes de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B, situés dans le secteur d'intervention des dites échelles, peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr. »

1-2-5 IGH : immeubles de grande hauteur

La desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles de grande hauteur d'habitation ou de bureaux fait l'objet d'une réglementation spécifique et est déterminée par la commission de sécurité compétente.

Toutefois l'arrêté du 30/12/2011 précise que les sorties des immeubles sur les niveaux accessibles aux engins des services publics de secours et de lutte contre ne peuvent se trouver à plus de 30 mètres d'une voie ouverte à ses deux extrémités et permettant la circulation et le stationnement de ces engins.

Sur ces voies, un cheminement répondant aux caractéristiques minimales suivantes est réservé en permanence aux sapeurs-pompiers :

- Hauteur libre : 3,50 mètres
- Largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues : 3,50 mètres
- Force portante de 160 kilo newtons calculée pour un véhicule avec un maximum de 90 kilo newtons par essieux, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Rayon intérieur minimal R : 11 mètres
- Sur largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R : sur largeur et rayon intérieur exprimés en mètres)
- Pente inférieure à 15%

2- Les établissements recevant du public (ERP)

L'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dispose que les bâtiments ou locaux où sont installés les établissements recevant du public doivent être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en bon ordre de la totalité des occupants ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire. Ils doivent avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

L'article R 123-12 du CCH stipule que le règlement de sécurité comprend des prescriptions générales communes à tous les établissements et d'autres particulières à chaque type d'établissement. Il précise les cas dans lesquels les obligations qu'il définit s'imposent à la fois aux constructeurs, propriétaires, installateurs et exploitants ou à certains de ceux-ci seulement.

Il est donc nécessaire de consulter la réglementation applicable pour déterminer la nature de l'accessibilité en fonction de l'effectif du public (catégorie) mais aussi du type d'ERP, de la hauteur du plancher bas du dernier niveau accessible au public et de la conception de la distribution intérieure du ou des bâtiments.

La desserte des ERP, déterminée par la commission de sécurité compétente, peut se faire par une voie engin, une voie échelle ou un espace libre, chaque bâtiment devant avoir une ou plusieurs façades accessibles selon les critères susmentionnés.

3- Les établissements soumis au code du travail (bâtiments d'activités ou de bureaux)

L'article R 4216-2 du code du travail stipule que les bâtiments et les locaux sont conçus et réalisés de manière à permettre en cas de sinistre :

- L'évacuation rapide de la totalité des occupants ou leur évacuation différée, lorsque celle-ci est rendue nécessaire, dans des conditions de sécurité maximale;
- L'accès de l'extérieur et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie;
- La limitation de la propagation de l'incendie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme ou de permis de construire.

En règle générale, les bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres du sol extérieur, doivent être accessibles au moins sur une façade aux services d'incendie et de secours (arrêté du 05 aout 1992 du code du travail).

D'un point de vue pragmatique et opérationnel, il est opportun que ces établissements soient desservis dans les conditions suivantes pour en permettre l'accès aux sapeurs-pompiers :

- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle).

4- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Une installation est classée pour la protection de l'environnement si elle rentre dans le champ d'application de la nomenclature des ICPE. En fonction de la catégorie d'ICPE, les critères d'accessibilité sont fixés soit par un arrêté-type définissant les prescriptions générales (ICPE soumise à déclaration ou enregistrement) soit par un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter spécifique à l'installation (ICPE soumise à autorisation).

Le nombre et les caractéristiques des accès aux constructions seront déterminés par le S.D.I.S. en fonction de l'importance ou de la catégorie de l'établissement, lors de l'étude des dossiers d'autorisation d'urbanisme, de permis de construire, ou d'autorisation d'exploiter.

D'un point de vue pragmatique et opérationnel afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux installations soumises au code de l'environnement, il est opportun que ces installations soient desservies dans les conditions suivantes :

- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est inférieure ou égale à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie engin qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 5 (voie engin)
- Pour les bâtiments ou équipements dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure à 8 mètres par rapport à l'accessibilité des engins :
 - à partir d'une voie échelle qui, par analogie au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, présente les caractéristiques décrites au paragraphe 6 (voie échelle)

5- Voie engin (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Voie utilisable par les engins de secours : voie d'une largeur minimale de 8 mètres, comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

- largeur minimale de la bande de roulement : (bandes réservées au stationnement exclues)
 - 3,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres
 - 6,00 mètres pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres
- force portante suffisante pour un véhicule de 160 kilo-Newtons avec un maximum de 90 kilo-Newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- résistance au poinçonnement : 80 Newtons/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²,
- rayon intérieur des tournants : R = 11 mètres minimum,
- sur-largeur extérieure : S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres),
- pente inférieure à 15%,
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,50m de hauteur (passage sous voûte).

La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

6- Voie échelle (art CO 2 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 modifié)

Une « voie-échelle » est nécessaire pour permettre l'accès des sapeurs-pompiers par l'extérieur aux étages des bâtiments dont le plancher bas du dernier niveau est à au moins 8 mètres de hauteur par rapport au niveau de la chaussée accessible aux véhicules des services d'incendie.

Les constructions concernées sont : les immeubles d'habitation de 3^{ème} et 4^{ème} famille, les E.R.P. assujettis, les installations classées pour la protection de l'environnement dont la hauteur du faîtage atteint 12 mètres, et certaines constructions soumises aux dispositions du Code du travail.

Cette voie utilisée pour la mise en station des échelles aériennes est une partie de la « voie engins » aux caractéristiques complétées et modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres,
- largeur minimale de la bande de roulement supérieure ou égale à 4 mètres (bandes réservées au stationnement exclues),
- pente inférieure ou égale à 10%,
- distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment :
 - >1 mètre et <8 mètres si cette voie est parallèle à la façade,
 - <1 mètre si cette voie est perpendiculaire à la façade,
- disposition par rapport à la façade desservie devant permettre à l'échelle aérienne d'atteindre un point d'accès (balcon, coursives, etc.), à partir duquel les sapeurs-pompiers doivent pouvoir atteindre toutes les baies de cette façade, la distance maximale entre deux points d'accès ne devant jamais excéder 20 mètres,
- si cette section de voie n'est pas une voie publique, elle doit lui être raccordée par une « voie engins » accessible en permanence par les engins de secours.
- Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres, avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.

*Note : Compte tenu des deux prescriptions ci-dessus relatives à la force portante et à la résistance au poinçonnement, l'emploi de certains revêtements de chaussée est à écarter systématiquement ; notamment l'utilisation de dalles de type « Evergreen », donnant l'impression de verdure permanente qui **feront l'objet d'un avis défavorable systématique du SDIS**, même si la preuve pouvait être apportée que les caractéristiques de ces dalles, ainsi que leur mise en œuvre remplissent les conditions de stabilité et de résistance requises pour les voies engins et échelles. En effet, l'aspect de verdure est de nature à dissuader les conducteurs et écheliers, surtout de nuit, à y engager leurs engins, et le maintien des caractéristiques de stabilité dans le temps n'est pas garanti.*

7- Espace libre : (E.R.P. seulement)

Lorsque cette disposition est acceptée par la Commission de Sécurité compétente, « l'espace libre » doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- plus petite dimension de « l'espace libre » > 8 mètres,
- aucun obstacle à l'écoulement du public ou à l'accès et à la mise en œuvre des matériels nécessaires pour opérer les sauvetages et combattre le feu,
- distance entre les issues du bâtiment et la « voie-engins » : < 60 mètres,
- largeur minimale de l'accès à « l'espace libre » depuis la « voie-engins » :
 - 1,80 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est de 8 mètres au plus au-dessus du sol,
 - 3 mètres lorsque le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres au-dessus du sol.

8- Accessibilité des secours sur les sites de tramway

Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le Service Technique des Remontées Mécaniques et des Transports Guidés (STRMTG) concerne tous les systèmes de transport public guidés de personnes, de surface. Les gestionnaires de ces systèmes doivent s'en inspirer pour rechercher des voies d'amélioration et surtout pour ne pas baisser le niveau de sécurité des immeubles impactées par le tracé.

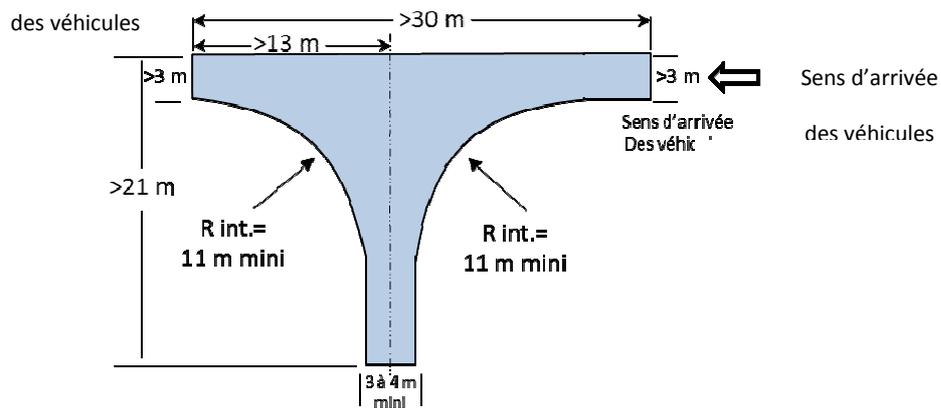
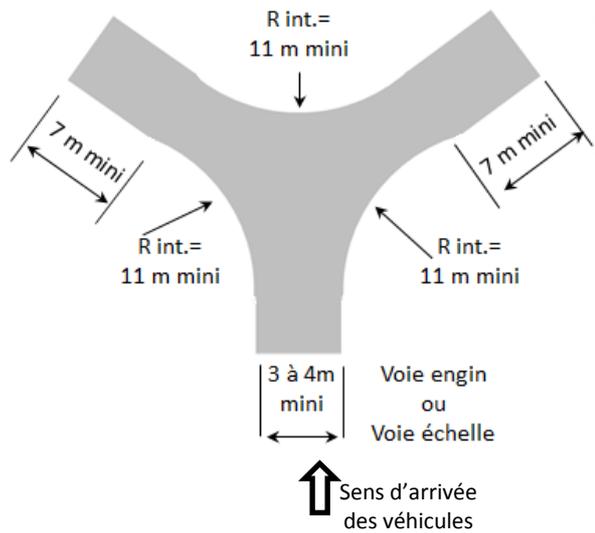
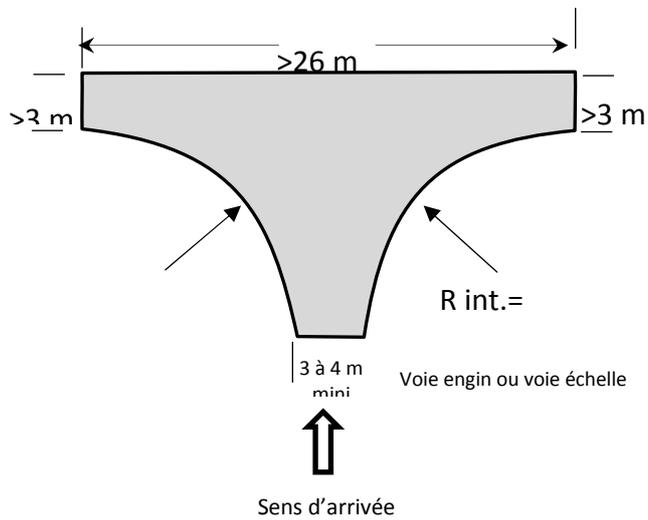
La voie de desserte d'un dispositif de transport par tramway, aménagée en revêtement végétalisé, ne peut être considérée comme voie engin

9- Voies en impasse / Aires de retournement :

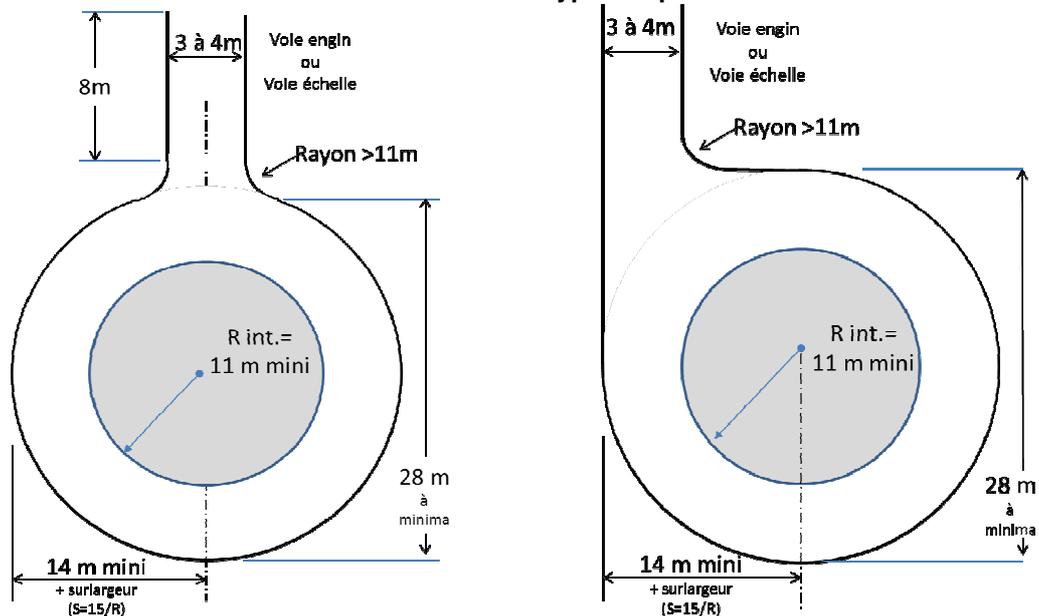
Dans un souci de ne pas occasionner de retard dans la mise en œuvre des secours, **les voies en impasse (hormis le cas où une défense extérieure contre l'incendie n'est pas requise) d'une longueur supérieure à 100 mètres** (sauf réglementation spécifique), publiques ou privées devront comporter une aire de retournement permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Les aires de retournement doivent répondre aux caractéristiques décrites ci-dessous

Aire de retournement en « T, en Y et en L »



Aire de retournement type « raquette »



10- Ralentisseurs

La mise en place de ralentisseurs sur les VOIES ECHELLES est interdite

11- Cheminement : accès au bâtiment

En cas de sinistre, en correspondance avec la réglementation en vigueur en fonction du type de bâtiment, l'accès au bâtiment, afin de permettre la mise en œuvre facile du matériel nécessaire pour opérer les sauvetages et combattre le feu, doit être maintenu en toutes circonstances. Ce type d'accès est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Il peut être constitué de voie d'accès (engin ou échelle), d'aires de manœuvres, de cheminements doux, de chemins stabilisés...

Ce cheminement (cheminement doux, chemins stabilisés...), doit avoir les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Habitations	E.R.P.	I.G.H.	CODE DU TRAVAIL	I.C.P.E.
Largeur	$\geq 1,80$ mètres	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m
Longueur	1 ^{ère} et 2 ^{ème} famille individuelle : ≤ 150 m 2 ^{ème} famille collective : ≤ 100 m 3 ^{ème} et 4 ^{ème} famille : ≤ 50 mètres	≤ 60 m	≤ 30 m	≤ 100 m	≤ 100 m
Résistance	Sol compact et stable : supporter le poids d'un dévidoir mobile à tuyaux (300 kg env)				
Pente	$\leq 15\%$	$\leq 10\%$	$\leq 10\%$	$\leq 10\%$	$\leq 10\%$
Obstacles	Pas d'obstacles susceptibles de s'opposer au passage du dévidoir mobile à tuyaux ou à la mise en œuvre de moyens de sauvetage : présence de marches ou d'escaliers appréciée au cas par cas ou sous réserve de l'avis de la commission de sécurité compétente				
Remarques	Prendre en compte la distance (éloignement) vis-à-vis d'un flux thermique identifié				

12- Dispositif de déverrouillage des accès

Afin d'assurer l'accessibilité des sapeurs-pompiers aux bâtiments, aux voeries, points d'eau incendie, et zones diverses les serrures des barrières, portails et/ou les dispositifs amovibles, portails automatiques, et autres dispositifs à fonctionnement électrique ou non, doivent pouvoir être manœuvrables :

- Soit par un dispositif facilement destructible par les moyens dont dispose le SDIS 34 (type coupe-boulon par exemple) : consultation du SDIS pour avis
- Soit par une clé polycoise en dotation au SDIS 34 dont les caractéristiques suivent

Modèle de clef polycoise pour dispositif de verrouillage des accès

Triangle femelle 12 mm pour manœuvre de triangle mâle 11 mm (à privilégier)

Appelé triangle Gaz (seul normalisé)



Cylindre extérieur de 1.6 cm de diamètre et de longueur 1,9 cm



BOITIER POMPIER



NON inaccessible au triangle de 11 mm de la polycoise

OUI accessible au triangle de 11 de la polycoise

Les sapeurs-pompiers n'ont pas vocation à détenir ni de clés, ni de codes d'accès spécifiques car cette détention ne constitue pas une réponse opérationnelle fiable, durable et robuste et pourrait conduire à des mises en jeu indues de la responsabilité du service : il n'est pas envisageable que le SDIS prenne en charge l'ensemble des dispositifs d'ouverture très diversifiés qui se mettent en place de plus en plus dans le département.

En conséquence, le SDIS ne signera pas de convention avec les maîtres d'ouvrage ou les aménageurs et refuse catégoriquement de prendre en charge tout nouveau dispositif d'ouverture (clé, télécommande, carte, code...).

Par ailleurs, il est rappelé que l'accueil des secours doit être assuré, à l'entrée des ensembles immobiliers d'habitations ou autres types d'établissements, par l'appelant des secours, le gardien, ou la personne désignée, pour toute intervention. Il appartient donc aux gestionnaires, exploitants et syndicats de rédiger dans les règlements intérieurs et d'afficher, dans les immeubles, à la vue de tous les occupants, des consignes précisant cette obligation.

13- Plantations et mobiliers urbains

Les lotisseurs ou maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours tels que plantations, mobilier urbain, bornes anti-stationnement, etc., en prenant toutes les mesures structurelles nécessaires.

L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- l'accès aux façades pour les échelles aériennes, (pour les bâtiments assujettis),
- l'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des sapeurs-pompiers,
- l'accès aux points d'eau incendie

Cela impose le contrôle de la croissance des arbres et de leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

II – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE : (D.E.C.I.)

Les dispositions (DECI) qui suivent pourront être modifiées dès la publication du Règlement départemental de la DECI qui sera le document réglementaire de référence en la matière.

Pour le dimensionnement des besoins en eau dans le cadre de la D.E.C.I., le SDIS distingue les bâtiments à risque courant et les bâtiments à risque particulier.

2-1 Les bâtiments à risques courants

Les bâtiments à risque courant sont tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments fortement représentés, pour lesquels l'évaluation des besoins en eau peut être faite de manière générale.

Il peut s'agir par exemple des ensembles de bâtiments composés majoritairement d'habitations, d'établissements recevant du public ou de bureaux.....

2-2 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque bâtementaire courant :

(Voir tableaux 1 et 2 suivants)

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits **indifféremment**, soit :

- **par un poteau ou bouche d'incendie normalisé** (hydrant) **de diamètre 100mm**, piqué sur le réseau public de distribution d'eau potable ou sur un réseau pressurisé, et délivrant conformément à la norme NF S 61-213 (art. 7.2.1.3) un débit de 60 m³/h sous une pression dynamique maintenue à 1 bar et pendant au moins 2 heures,
- **à partir d'un point d'eau naturel** aménagé et agréé par le S.D.I.S. en mesure de fournir un volume de 120 m³ disponible en 2 heures,
- **à partir d'une réserve artificielle de 120 m³** agréé par le S.D.I.S.,

La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption, tout en assurant la sécurité des personnels exige que cette quantité puisse être trouvée sans déplacement des engins.

L'accessibilité au point d'eau doit être permanente.

Quelle que soit la solution mise en œuvre, la pérennité dans le temps et dans l'espace du dispositif choisi devra être garantie. Par exemple, son efficacité ne doit pas être réduite ou annihilée par les conditions météorologiques (cas du point d'eau naturel en période de sécheresse ou de crue).

Tableau 1

BESOINS EN EAU : HABITATIONS et BUREAUX = risque courant

type de bâtiment	1ère famille : Habitations individuelles R+1 maximum	3ème famille A : H ≤ 28 m et R + 7 maximum et distance escalier-logement ≤ 7 m et accès escalier par voie échelle	3ème famille B : H ≤ 28 m et l'une des 3 conditions de la 3ème famille A non respectée	Observations diverses
habitations	2ème famille : Habitations individuelles Habitations collectives R+3 maximum	H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m ²	4ème Famille : 28 < H ≤ 50 m <u>IGH à usage d'habitation :</u> H > 50 m	
bureaux	H ≤ 8 m et S ≤ 500 m ²	H ≤ 28 m et S ≤ 2000 m ²	H ≤ 28 m et S ≤ 5000 m ² ou IGH > 28 m quelle que soit la surface	S > 5000 m ²
débit minimal	60 m ³ /h	120 m ³ /h	120 m ³ /h	Débit minimal simultané disponible sur zone
nombre d'hydrants	1 de 100 mm	2 de 100 mm	2 de 100 mm	Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit minimal requis
distance maximale entre hydrants	200 m	200 m	200 m	Par les voies de circulation (voies engins), au sens de l'arrêté du 25 juin 80.
distance max entre 1er hydrant et entrée principale du bâtiment	150 m	150 m	100 m (CS=60m)	Par des chemins stabilisés (largeur minimale 1,8 m) CS = colonne sèche (lorsque requise)
durée minimum	Sauf disposition particulière, la durée minimum d'application des besoins en eau doit être de 2 heures.			
<p>S : Surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers CF 1 heure minimum, sauf pour les IGH où le degré coupe-feu doit être de 2 heures).</p> <p>H : Hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence.</p>				

Tableau 2 – Besoins en eau – ERP

	Classe 1	Classe 2	Classe 3	
RISQUE ⁽¹⁾	N : Restaurant L* : Réunion, spectacle (sans décor ni artifice) O et OA : Hôtel R : Enseignement X : Sportif couvert U : Sanitaires V : Culte W : Bureaux (se référer au tableau 1)	L : Réunion, spectacle (avec décor et artifice + salles polyvalentes) P : Dancings, discothèques Y : Musées	M : Magasins S : Bibliothèque, Documentation T : Exposition	Sprinklé toute classe confondue ⁽⁷⁾
SURFACE ⁽²⁾	BESOINS EN EAU (m³/h) ⁽³⁾			
≤ 500 m ²	60	60	60	60
≤ 1000 m ²	60	75	90	60
≤ 2 000 m ²	120	150	180	120
≤ 3000 m ²	180	225	270	180
≤ 4000 m ²	210	270	315	180
≤ 5000 m ²	240	300	360	240
≤ 6000 m ²	270	330	405	240
≤ 7000 m ²	300	375	450	240
≤ 8000 m ²	330	420	495	240
≤ 9000 m ²	360	450	540	240
≤ 10.000 m ²	390	480	585	240
≤ 20.000 m ²	A traiter au cas par cas			360
≤ 30.000 m ²	A traiter au cas par cas			420
PRINCIPE	0 à 3000 m ² : 60 m ³ /h par tranche ou fraction de 1000 m ² > 3000 m ² : ajouter : 30 m ³ /h par tranche ou fraction de 1000 m ² (ex : 4300 m ² à traiter comme 5000 m ²)	Classe 1 x 1,25	Classe 1 x 1,5	0 à 4000 m ² : 60 m ³ /h par tranche ou fraction de 1000 m ² avec un maximum de 180 m ³ /h. de 4001 à 10.000 m ² : 4 x 60 m ³ /h Au-delà de 10.000 m ² : 60 m ³ /h par tranche ou fraction de 10 000 m ²
NOMBRE HYDRANTS ⁽⁴⁾	Selon débit global exigé et répartition selon géométrie des bâtiments.			
DISTANCE MAXIMALE ENTRE LES HYDRANTS ⁽⁵⁾	200 m	200 m	200 m	200 m
DISTANCE MAXIMALE ENTRE 1ER HYDRANT ET ENTREE PRINCIPALE ⁽⁶⁾	150 m (CS = 60 m lorsque requise)	150 m (CS = 60 m lorsque requise)	100 m (CS = 60 m lorsque requise)	150 m (CS = 60 m lorsque requise)
DUREE MINIMUM	Sauf disposition particulière la durée minimum d'application doit être de 2 heures.			

(1) Les ERP de catégorie EF, SG, CTS, PS, OA et PA ainsi que les campings sont à traiter au cas par cas.

(2) La notion de surface est définie par la surface développée non recoupée par des parois CF 1 heure minimum.

(3) Le débit minimum requis ne peut être inférieur à 60 m³ /h. Par ailleurs il s'agit d'un débit mini simultané disponible (4)

(4) Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit mini requis.

(5) Par les voies de circulation (voies engins) au sens de l'arrêté du 25 juin 1980.

(6) Par des chemins stabilisés (largeur mini 1,8 m). CS = colonne sèche (lorsque requise).

(7) Un risque est considéré comme sprinklé si :

La protection autonome, complète et dimensionnée en fonction de la nature du stockage et de l'activité réellement

présente en exploitation, en fonction des règles de l'art et des référentiels existants ;

L'installation est entretenue et vérifiée régulièrement ;

L'installation est en service en permanence.

2-3 Les bâtiments à risque particulier

Le risque particulier d'incendie est apprécié par le SDIS lors de l'analyse des risques, en fonction de la nature du ou des installations, de l'environnement de l'établissement, de la nature de(s) l'activité(s) exercée(s), du ou des produits stockés, des sources de dangers, des flux et des enjeux ciblés. Il peut s'agir par exemple de bâtiments industriels, d'installations classées....

Le risque particulier peut être défini comme un incendie nécessitant pour son extinction une réponse combinée d'au moins deux engins pompe pour l'attaque directe et la protection des autres installations ou des tiers.

Les projets de construction de ces établissements ou installations doivent être soumis à l'avis technique du S.D.I.S.

2-4 Dimensionnement des besoins en eau pour la défense incendie du risque bâtementaire particulier

Pour tous les projets d'urbanisme classés par le SDIS en risque particulier, les besoins en eau seront dimensionnés, au cas par cas, par le S.D.I.S. lors de la réalisation de l'analyse des risques.

Le S.D.I.S. 34 utilise pour son étude les définitions du « Guide pratique D9 » édition 09.2001 co-édité par l'Institut National d'Études de la Sécurité Civile (INESC), la Fédération Française des Sociétés d'Assurances (FFSA) et le Centre National de Prévention et de Protection (CNPP).

Ce document, au travers des méthodes qu'il propose, permet d'évaluer, lors de l'analyse du risque incendie, les besoins en eau minimum nécessaires pour une intervention efficace des services de secours extérieurs. Il ne se substitue pas à la réglementation et prend en compte les moyens de prévention et de protection existants, prévus ou à mettre en place est téléchargeable gratuitement sur le site Internet suivant : <http://www.cnpp.com/indexd9.htm>

Le volume d'eau total nécessaire à l'extinction de l'incendie sera alors calculé en adéquation avec les moyens indispensables à l'extinction de l'incendie de la cellule la plus défavorisée, et cela, sur une période de 2 heures minimum.

NOTE : *(Attention cette disposition ne s'applique pas aux dépôts d'hydrocarbures ou de produits inflammables ainsi qu'aux installations définies comme présentant un risque spécial – classement RS dans l'annexe 1 du guide méthodologique D9 du CNPP). Le S.D.I.S., après analyse des risques spécifique, peut être amené à déterminer une durée moyenne d'extinction à débit constant supérieure à 2 heures pour le calcul des besoins en eau nécessaires à l'extinction d'autres installations présentant des caractéristiques extrêmes.*

Le réseau de distribution d'eau devra être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés ainsi que leurs systèmes d'extinction automatique à eau tels que les sprinklers s'ils dépendent de la même source. Le tiers des besoins en eau totaux doit être fourni dans tous les cas par un réseau en pression.

Si le réseau de distribution d'eau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le S.D.I.S., il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place d'une ou de plusieurs réserves artificielles d'eau réservées à la lutte contre l'incendie.

2-5 Besoins en eau pour la défense incendie des CAMPINGS

- Défense incendie soumise à étude préalable du S.D.I.S.
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur dans l'Hérault relatif aux terrains de camping aménagés, aux aires naturelles de camping et aux parc résidentiels de loisirs et définissant notamment les mesures de protection contre les risques d'incendie, les risques naturels et technologiques prévisibles, les contraintes liées à l'accès des secours et les ressources en eau pour la lutte contre les incendies devront être intégralement respectées.

2-6 Réseau public de distribution d'eau:

Le réseau public de distribution d'eau devra être capable de fournir les **débits simultanés** nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés ainsi que leurs systèmes d'extinction automatique à eau tels que les sprinklers s'ils dépendent de la même source.

Si le réseau de distribution d'eau ne permet pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le S.D.I.S., il sera demandé au concepteur du projet, la mise en place **d'une ou plusieurs réserves d'eau artificielles** pouvant couvrir au maximum les **2/3** des besoins en eau totaux pour la défense incendie du site. En conséquence, **le tiers** des besoins en eau totaux restant à constituer devra donc être fourni dans tous les cas par un réseau sous pression.

Les canalisations devront, pour alimenter efficacement en débit et en pression les hydrants considérés et dans le respect d'une vitesse d'écoulement compatible, être au minimum d'un diamètre de 110^{mm}.

Les canalisations devant alimenter simultanément plusieurs hydrants ou notamment des poteaux d'incendie à gros débit, devront être d'un diamètre spécialement calculé de manière **à assurer le débit total correspondant** avec une vitesse d'écoulement dans les canalisations compatible.

Les réservoirs (châteaux d'eau) et le réseau lui-même devront contenir un volume d'eau suffisant et/ou, avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de sur-presseurs, fournir l'eau permettant d'assurer le débit simultané demandé aux hydrants défendant la zone considérée **pendant 2 heures au minimum**.

Il est rappelé que le réseau doit pouvoir fournir au minimum 120 m³ d'eau disponibles en 2 heures pour alimenter réglementairement 1 seul hydrant de diamètre 100mm.

Le **maillage** du réseau de distribution est vivement recommandé par le SDIS 34 dans les zones aménagées (ZAC – ZAE)

Les dépenses d'investissement, d'entretien et notamment la vérification technique du maintien des spécifications aux normes, les opérations de contrôle des caractéristiques hydrauliques des poteaux et bouches d'incendie publics, dont notamment la mesure du débit à la pression dynamique maintenue à 1 bar, sont des dépenses obligatoires qui relèvent du budget général de la commune. Ces opérations demeurent de la responsabilité du maire.

Les dépenses d'investissement, d'entretien et notamment la vérification technique périodique du maintien des spécifications des normes, les opérations de contrôle des caractéristiques hydrauliques des poteaux et bouches privés, dont notamment la mesure du débit à la pression dynamique maintenue à 1 bar, sont des dépenses obligatoires qui relèvent des propriétaires ou de leur mandataire (syndic, association syndicale).

Nonobstant, le maire doit : faire contrôler la mise en place des nouveaux hydrants privés, être destinataire des attestations de conformité aux normes rédigées suite aux visites de réception, faire contrôler la réception en mairie des attestations d'entretien et de contrôle des points d'eau privés et en particulier des mesures des caractéristiques hydrauliques pour les hydrants.

Les relevés des anomalies constatées lors des reconnaissances opérationnelles effectuées par le SDIS, ainsi que les défauts d'entretien et de non-conformité aux normes sont transmis uniquement aux maires et aux propriétaires.

La commune devra, au fur et à mesure de l'évolution de la consommation d'eau, de la modification ou de l'extension des réseaux, des projets d'urbanisme et implantations industrielles, vérifier si le réseau public de distribution d'eau est toujours en mesure de satisfaire les besoins du service incendie.

2-7 Réseau privé de distribution d'eau

Les ressources privées en eau, (sociétés privées de distribution d'eau brute) sauf celles exclusivement destinées à la lutte contre l'incendie, ne peuvent pas être prises en compte par le S.D.I.S. **comme moyens en eau directement disponibles pour la lutte contre l'incendie** des constructions d'habitation, d'établissement recevant du public ou d'établissements soumis au Code du travail.

En effet, la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire.

La fourniture par ces sociétés d'une prestation de distribution d'eau brute pouvant servir d'appoint à la lutte contre l'incendie ne peut être que complémentaire à l'exercice de cette mission de service public. Elle ne peut aucunement s'y substituer.

Dans tous les cas, les contrats avec ces sociétés mentionnent le point ci-dessus et prévoient des possibilités d'interruption de la fourniture de l'eau incompatible avec une permanence de protection.

Toutefois, quand le réseau d'eau brute apparaît comme la seule ressource en eau disponible dans le secteur, il existe 2 possibilités :

- soit l'implantation d'une réserve artificielle, (voir points 2.10), alimentée et/ou ré-alimentée, (avant, en cours et après utilisation), à partir du réseau d'eau brute, est retenue favorablement par le SDIS.
- soit le réseau d'eau brute présente les mêmes caractéristiques qu'un réseau de distribution d'eau potable, à savoir pression, débit et pérennité de l'alimentation en eau : il est donc considéré comme un réseau sous pression.

2-8 Poteaux et bouches d'incendie:

Les poteaux et bouches d'incendie doivent être d'un diamètre minimum de 100^{mm} et être conforme à la norme NF S 61-213 (poteaux d'incendie) NF S 61-211 (bouches d'incendie) pour les spécifications techniques et à la norme NF S 62-200 pour les règles d'implantation. Notamment, les règles de volume de dégagement et de positionnement par rapport à la chaussée accessible aux engins de lutte contre l'incendie devront être strictement respectées. (cf. § 5 et 6 de la norme NF S62-200).

Les travaux de pose (ou de déplacement) des poteaux et bouches d'incendie ne se feront qu'après consultation écrite du S.D.I.S. avec fourniture des plans appropriés. Le S.D.I.S. sera destinataire de l'attestation de conformité délivrée par l'installateur (cf. § 7 de la norme NF S62-200), complété par la mesure du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar.

L'implantation d'hydrants à l'intérieur des propriétés privées doit rester une solution exceptionnelle soumise aux mêmes normes et règles d'implantation mentionnées ci-dessus. En outre, le propriétaire (ou le syndic de copropriété) de ces hydrants devra désigner un installateur compétent qui procédera chaque année aux opérations d'entretien et de vérifications techniques. Il devra communiquer **au maire** le relevé du débit constaté à la pression dynamique de 1 bar.

2-9 Points d'eau naturels aménagés:

Cette solution n'est envisageable que si un plan d'eau ou cours d'eau pérenne est situé à proximité de la construction. Elle est d'une mise en œuvre difficile dans notre département en raison du climat méditerranéen provoquant une situation d'étiage sévère voir d'assèchement total des cours d'eau, de baisse trop importante du niveau des nappes phréatiques.

Les projets d'aménagement de points d'eau naturels destinés à la fourniture de l'eau pour la défense extérieure contre l'incendie doivent être soumis à l'avis du SDIS.

Tous les points d'eau naturels aménagés doivent être destinés à l'usage exclusif des services de lutte contre l'incendie. Le représentant du SDIS assistera le maître d'ouvrage à la visite de réception et participera sur place à la vérification de la conformité de l'installation.

L'aménageur devra constituer un dossier de demande d'agrément par le SDIS comprenant les pièces suivantes :

- un plan de situation,
- un plan de masse,
- un engagement du maître d'ouvrage mettant en évidence que le point d'eau une fois aménagé sera en mesure, de fournir en tout temps :
 - ✓ au minimum **120 m³** d'eau pendant **2 heures**,
 - ✓ une eau de qualité utilisable par les engins pompes (*bassin de lagunage interdit*),
 - ✓ hauteur géométrique d'aspiration (*entre l'axe de la pompe et le niveau de plus basses eaux*) dans les conditions les plus défavorables : au maximum de 6 mètres,
 - ✓ distance entre le bord de l'aire de manœuvre et le point d'aspiration : **au maximum de 8 mètres**,
 - ✓ hauteur d'eau au point d'aspiration en toute saison : **minimum 1,60 mètre**
- les attestations, engagements et tous les documents utiles permettant de garantir la régularité administrative de sa réalisation, le libre accès en tout temps et l'usage exclusif du point d'eau aménagé par les services de secours (*Sapeurs-Pompiers, Forestier Sapeurs*),
- l'énumération des dispositions prises pour l'entretien au minimum annuel du point d'eau aménagé, de l'aire de manœuvre et éventuellement du puisard d'aspiration.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault tient à la disposition des pétitionnaires un recueil des caractéristiques d'aménagement des points d'eau incendie rassemblant toutes les prescriptions spécifiques à mettre en œuvre pour la création d'un point d'eau de type « point d'eau naturel aménagé ».

2-10 Réserve d'eau artificielle:

Le nombre, l'implantation et le volume des réserves d'eau artificielles seront déterminés par le SDIS lors de l'analyse des risques du projet présenté.

A défaut de pouvoir positionner des hydrants de Ø 100^{mm} normalisés et alimentés par le réseau public de distribution de l'eau, le maître d'ouvrage devra créer une ou plusieurs réserves d'eau artificielle.

Les réserves artificielles et leur branchement d'alimentation doivent être destinés à l'usage exclusif de la défense contre l'incendie.

Les piscines des particuliers ne peuvent pas être prises en compte par le SDIS pour assurer les besoins en eau pour la lutte contre le risque incendie bâtimentaire. En revanche, elles peuvent être utilisées pour réaliser une auto-protection de la construction par son propriétaire dans le cadre de la lutte contre un incendie du couvert végétal la menaçant.

Les réserves d'eau artificielles privées implantées à l'intérieur des propriétés seront reliées à la voie publique par une voie aux caractéristiques identiques à la voie engins.

Leur implantation devra être réalisée hors des zones de flux thermique de 3 kW/m² et dépendra également de la géométrie des bâtiments sur le site.

Le volume d'eau disponible dans les réserves artificielles ne peut être supérieur au 2/3 des besoins en eau totaux nécessaires à la couverture du risque incendie particulier, 1/3 des besoins en eau devra être réalisé obligatoirement à partir des hydrants sur réseau en pression.

Un dossier de demande d'agrément de réserve artificielle d'eau destinée à la lutte contre l'incendie devra être déposé au S.D.I.S. par le maître d'ouvrage. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- le descriptif détaillé du réservoir envisagé,
- son implantation (extrait du plan de masse agrandi au 1/100^{ème} ou échelle proche),
- le descriptif détaillé de l'alimentation précisant le débit du dispositif de remplissage après utilisation (captage, réseau de distribution public ou privé d'eau brute, etc.),
- les modalités prévues de l'entretien du réservoir,
- les dispositions prises pour éviter les risques d'accidents (ou de chutes)
- un engagement à réaliser les travaux indiqués conformément aux prescriptions du SDIS et de fournir une attestation annuelle d'entretien,
- un engagement du maître d'ouvrage :
 - ✓ garantissant le maintien en tout temps de la quantité nominale de la réserve,
 - ✓ certifiant le débit du système mis éventuellement en place pour la ré-alimentation,
 - ✓ certifiant que la réserve sera positionnée hors de la zone du flux thermique de 3 kW/m².
- pour les réserves artificielles d'un autre type que la solution citerne décrite ci-dessus, le pétitionnaire devra consulter le SDIS au préalable.

Le volume d'eau requis d'une réserve artificielle pourra être obtenu en une seule capacité, ou par la réunion de deux ou trois capacités au maximum, accouplées. Dans le cas de citernes accouplées deux brides de liaison d'un diamètre intérieur de 100_{mm} minimum devront les relier en partie basse.

Les réserves artificielles de grande capacité ou d'un autre type que la solution citerne décrite ci-après feront l'objet d'une étude spécifique du SDIS, en particulier pour les bassins ouverts type bâches à eau.

Les réserves artificielles de grande capacité comporteront autant de dispositif de puisage que de fraction de 120 m³ d'eau stockée. Les orifices des colonnes d'aspiration devront être positionnés dans l'axe de l'aire de manœuvre. Ils seront espacés en eux de 4 mètres et l'aire de manœuvre devra être dimensionnée pour autant d'engins pompe que de colonnes d'aspiration, (x fois 4 m x 8 m).

Dans le cas où le maître d'ouvrage garanti, par l'engagement inclus dans son dossier de demande d'agrément mentionné ci-dessus, un apport d'eau disponible en tout temps, (réseau A.E.P. ou privé d'eau brute), permettant la ré-alimentation automatique de la réserve artificielle, le volume d'eau de celle-ci pourra être réduit par le SDIS après étude du dossier de demande d'agrément présenté.

Le représentant du SDIS assistera le maître d'ouvrage à la visite de réception et participera sur place à la vérification de la conformité de l'installation.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault tient à la disposition des pétitionnaires un recueil des caractéristiques d'aménagement des points d'eau incendie rassemblant toutes les prescriptions spécifiques à mettre en œuvre pour la création d'un point d'eau de type « Point d'eau naturel aménagé ».

3 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le SDIS rappelle que l'article L 121-1 §3 du Code de l'Urbanisme (Loi S.R.U.) énonce les principaux objectifs que doivent atteindre les S.C.O.T., P.L.U. et CARTES COMMUNALES dans le domaine de la gestion des risques.

En effet, l'équilibre entre le renouvellement urbain, la maîtrise de son développement et les espaces affectés aux activités d'une part, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, tout en respectant aussi les objectifs du développement durable, ne doivent pas occulter la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

De surcroît, l'article L.111-3-1 du Code de l'Urbanisme impose que des études préalables à la réalisation des projets d'aménagement, des équipements collectifs et des programmes de constructions, entrepris par la collectivité publique ou nécessitant une autorisation administrative et qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent comporter une étude de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

Risque feux de forêt :

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.) de l'Hérault, en vigueur, identifie le risque majeur feux de forêts pour toutes les communes du département. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis.

Risque inondation :

Le Département de l'Hérault est particulièrement exposé au risque inondation. Comme précisé dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs en vigueur, près de 88% des communes de l'Hérault ont une partie de leur territoire inondable (305 communes sur 348). Le DDRM précise le niveau de risque des communes situées en zone inondable soit en risque fort, moyen ou faible.

4 - CONSULTATION DU SDIS

En application des dispositions de l'article R.423-50 et suivants du Code de l'urbanisme, le S.D.I.S.34 demande à être consulté sur les projets ou travaux ayant une influence notable sur la distribution des secours et/ou la défense extérieure contre l'incendie tels que

Projets d'urbanisme :

- Demande de P.A. pour création de zones industrielles, artisanales, parcs résidentiels de loisir, village de vacances, parc d'attraction de plus de 2 ha, aires publiques de stationnements de plus de 50 places, lotissement de plus de 2 lots nécessitant une création de voirie,
- Demande de P.C. pour tout projet de construction d'une surface > 300 m²
- Demande de certificat d'urbanisme opérationnel
- Demande de PC ou PA pour tout projet divers tels que port à sec, aires de gardiennage de caravanes... dont la superficie >300 m²
- Demande de PC ou PA pour les projets éoliens soumis à déclaration ou autorisation
- Demande de PC ou PA pour projet photovoltaïque > 36 kw (toiture, façade, au sol, ombrières)
- Demande de P.C. pour une Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- Demande de P.C. pour Établissements Recevant du Public
- Travaux de réhabilitation, rénovation, réaménagement ou changement de destination d'immeubles, avec ou sans augmentation des surfaces, engendrant une incidence sur la distribution des secours ou sur la défense extérieure sur l'incendie
- Création de campings de plus de 6 emplacements
- Création des aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage
- Création de déchetterie

Autres projets :

- Implantation par la collectivité ou par les particuliers, de portails automatiques, bornes rétractables et tout autre dispositif pouvant avoir une incidence sur l'acheminement des moyens de secours,
- Création et/ou restructuration de voirie de nature à modifier l'accessibilité des engins de secours, et les évolutions des schémas de circulation, notamment par la mise en sens unique de nouvelles voies.
- Projets d'implantation, de suppression ou de déplacement des points d'eau incendie.
- **Tout autre projet, quand la question de la défense incendie, de la distribution des secours et de l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie peut être posée.**
Sans aucune exception, les dossiers de consultation doivent être impérativement adressés à :

Monsieur le Directeur
du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Parc de Bel Air
150, rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES

RÉGLEMENTATION VISÉE : (liste non exhaustive)

- Code de l'Urbanisme, (art. L111-2, L332-15, L443-2, R111-2, R111-4, R111-9, R421-5-1, R421-50, R421-53, R460-3),
- Code de la Construction et de l'Habitation : art L.123-1 et L.123-2, LIVRE PREMIER - TITRE II, art. R 111-1 à R 111-17, et notamment :
- le décret 69-596 du 14 juin 1969;
- l'arrêté ministériel du 25/06/80 modifié (notamment les articles MS) pour la mise en œuvre des moyens de secours fixés par les dispositions particulières liées aux types d'E.R.P.;
- l'arrêté ministériel du 18/10/77 modifié (articles GH) pour ce qui concerne les Immeubles de Grande Hauteur ;
- l'arrêté ministériel du 31/01/86 modifié par les arrêtés du 18/05/1986 et 19/12/1988, concernant la sécurité incendie dans les immeubles d'habitations,

- l'arrêté préfectoral 2014 252-0005 du 09 mars 2014 relatif aux terrains de camping aménagés, aux aires naturelles de camping et aux parc résidentiels de loisirs circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O.N.C. du 28/01/1983 pages 1162 à 1166).
- Dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de l'Hérault (arrêté préfectoral du 05 juillet 2012)
- Le guide d'accessibilité des secours sur les sites de tramway élaboré le 14 décembre 2007 par le service technique des remontées mécaniques et des transports guidés (STRMTG)

- Code de l'Environnement et les différents textes relatifs aux I.C.P.E.,
- Code Forestier : LIVRE III - Titre 2, (Loi du 4/12/1985, Loi du 6/07/1992, Loi du 9/07/2001), articles L 321-5-3, L 322-3, L 322-9-2, R 322-6,
- Code du Travail, Livre 2, Titre III, (art. L.231-1 à L.231-2, L.233-1-1, L.233-3, L.235-1, L.235-19, R.232-1 à R.232-1-14, R.232-12 à R.232-12-29, R.235-3 à R.235-3-20, R.235-4 à R.235-4-18, R 4216-2)

- Code de sécurité intérieure
- Code général des collectivités territoriales
- le décret du 31/03/1992,
- Circulaires interministérielles n°465 du 10/12/1951 et du 20/02/1957,
- Circulaires ministérielles du 30/03/1957 et du 9/08/1967,
- Circulaire ministérielle n°82-100 du 13/12/1982,
- Arrêté ministériel du 1/02/1978 relatif au règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers (pour la 1^{ère} et 2^{ème} partie - pages 11 à 196 - articles non encore abrogés),
- Arrêté Préfectoral permanent du 25/04/2002 relatif à la prévention des incendies de forêts.
- Normalisation française (NF S 61-211, NF S 61 213, NF S 62-200, NF S 61 750, NF S 61-221 etc...)

Mention légale à ajouter en fin de nos avis techniques : Conformément à la loi Informatique et Libertés en date du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de modification et de suppression concernant les données qui vous concernent. En effet, les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement informatique et sont répertoriées dans une base de données. Vous pouvez exercer ce droit en nous contactant par mail à : prevision@sdis34.fr

-O-O-O-O-O-O-O-