

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VALRAS PLAGE

TOME V REGLEMENT

DATE DE PRESCRIPTION	13/01/2021
ARRET EN CONSEIL MUNICIPAL	27/10/2022
APPROBATION	20/02/2024

Identification du document

Élément	
Titre du document	Tome V - Règlement
Version	Dossier d'approbation
Rédacteur	Simon GIRARD
Vérificateur	Adèle CHAIZE-RIONDET
Validateur	Benjamin PESQUIER

Contenu

TITRE I : DISPOSITION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	8
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	8
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES	8
ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	9
ARTICLE 5 – EMBLEMENTS RÉSERVÉS	9
ARTICLE 6 - DEFINITIONS	9
ARTICLE 7 : RECU DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION	12
ARTICLE 8 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE 9 – RISQUE INONDATION	13
ARTICLE 10 – RAVALEMENT DE FACADES	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	15
ARTICLE 1 – Zone UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	15
ARTICLE 2 – Zone UA : Mixité fonctionnelle et sociale	16
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE	17
ARTICLE 3 – Zone UA : Volumétrie et implantation des constructions	17
ARTICLE 4 – Zone UA : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	18
ARTICLE 5 – Zone UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	21
ARTICLE 6 – Zone UA : Stationnement	21
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	21
ARTICLE 7 – Zone UA : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	21
ARTICLE 8 – Zone UA : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	24
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	24
ARTICLE 1- Zone UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	24
ARTICLE 2 – Zone UB : Mixité fonctionnelle et sociale	27
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE	27
ARTICLE 3 – Zone UB : Volumétrie et implantation des constructions	27
ARTICLE 4 – Zone UB : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	30

ARTICLE 5 – Zone UB : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	31
ARTICLE 6 – Zone UB : Stationnement.....	31
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
ARTICLE 7 – Zone UB : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	33
ARTICLE 8 – Zone UB : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	36
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	36
ARTICLE 1 – Zone UC : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	36
ARTICLE 2 – Zone UC : Mixité fonctionnelle et sociale	37
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE ...	39
ARTICLE 3 – Zone UC : Volumétrie et implantation des constructions	39
ARTICLE 4 – Zone UC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
ARTICLE 5 – Zone UC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	43
ARTICLE 6 – Zone UC : Stationnement.....	43
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	45
ARTICLE 7 – Zone UC : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45
ARTICLE 8 – Zone UC : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	48
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	48
ARTICLE 1 – Zone UE : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	48
ARTICLE 2 – Zone UE : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	49
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE	49
ARTICLE 3 – Zone UE : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	49
ARTICLE 4 – Zone UE : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	50
ARTICLE 5 – Zone UE : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE 6 – Zone UE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	51
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	52
ARTICLE 7 – Zone UE : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	52

ARTICLE 8 – Zone UE : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	55
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	55
ARTICLE 1 – Zone UI : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	55
ARTICLE 2 – Zone UI : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	56
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE.....	56
ARTICLE 3 – Zone UI : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	56
ARTICLE 4 – Zone UI : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	57
ARTICLE 5 – Zone UI : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE 6 – Zone UI : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	58
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	59
ARTICLE 7 – Zone UI : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	59
ARTICLE 8 – Zone UI : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	62
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	62
ARTICLE 1 – Zone UP : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	62
ARTICLE 2 – Zone UP : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	63
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE.....	63
ARTICLE 3 – Zone UP : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE 4 – Zone UP : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	64
ARTICLE 5 – Zone UP : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE 6 – Zone UP : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	65
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	65
ARTICLE 7 – Zone UP : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	65
ARTICLE 8 – Zone UP : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	66
I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	68
ARTICLE 1 – Zone N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations.....	68

ARTICLE 2 – Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale	70
II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE ...	70
ARTICLE 3 – Zone N : Volumétrie et implantation des constructions	70
ARTICLE 4 – Zone N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	71
ARTICLE 5 – Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	72
ARTICLE 6 – Zone N : Stationnement	72
III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	73
ARTICLE 7 – Zone N : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	73
ARTICLE 8 – Zone N : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	73
ANNEXES	76
LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER ET A PROSCRIRE (PALETTE VEGETALE)	76
1. Liste des essences à privilégier	76
2. Liste des essences à proscrire	76

TITRE I : DISPOSITION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Valras-Plage.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Valras-Plage couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

- **Zone UA** : zone urbaine à caractère central où les constructions sont implantées en ordre continu correspondant au cœur de village ;
 - **Zone UA1** : Sous-secteur correspondant au quartier des pêcheurs. Il s'agit du principal quartier historique de Valras-Plage.
 - **Zone UA2** : Sous-secteur correspondant au quartier des mouettes, second quartier historique de Valras-Plage localisé sur la partie Sud-Ouest de la commune.
- **Zone UB** : zone urbaine en continuité du cœur de village caractérisée par une forte densité et une mixité des fonctions ;
 - **Zone UB1** : Sous-secteur pavillonnaire des années 50 localisé en front de mer.
 - **Zone UB2** : Sous-secteur pavillonnaire en damier localisé dans la continuité avec le centre historique et en front de mer.
- **Zone UC** : Zone urbaine peu dense à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements.
 - **Zone UC1** : Sous-secteur correspondant à une zone mixte d'activité, de logements et de services encadré par une Opération d'Aménagement et de Programmation.
 - **Zone UC2** : Sous-secteur correspondant aux quartiers résidentiels en entrée de ville de Valras-Plage avec des densités et hauteurs plus importantes.
- **Zone UE** : Zone urbaine accueillant les équipements publics de la commune de Valras-Plage.
- **Zone UI** : Zone urbaine accueillant le camping du territoire.
- **Zone Up** : Zone correspondant aux ports de plaisance de Valras-Plage.

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

- **Zone N** : Secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
 - **Zone Nr** : Sous-secteur correspondant aux espaces littoraux de la commune et aux espaces naturels remarquables qui y sont associés.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En application des articles L.111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme : « 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et 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. ».

Dans les zones où les constructions doivent respecter une cote altimétrique des plus hautes eaux, la hauteur des bâtiments édictée pour la zone pourra être majorée, pour permettre l'édification d'un nombre entier de niveaux, dans un minimum de 1 mètre.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

ARTICLE 5 – EMBLEMENTS RÉSERVÉS

Au titre du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du PLU des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

Dans le cas où une réserve foncière jouxte le domaine routier départemental, le bénéficiaire devra prendre attache du Département gestionnaire des RD pour préciser les aménagements projetés.

ARTICLE 6 – DEFINITIONS

A

Accès : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...), locaux liés aux piscines. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

B

Bureau : cette destination comprend les locaux et annexes d'activités, hors commerce ou atelier, et non liés au public. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement...

Bow-windows : Construction en saillie de la façade

C

Caravane : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer pour eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat).

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

D

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

E

Egout de toiture : est considéré comme égout du toit le point d'intersection entre le mur de la construction et la toiture.

Emprise au sol des constructions : elle se définit par le rapport entre la superficie du sol qu'occupent la projection verticale des bâtiments (exception faite des ouvrages enterrés) et la superficie du terrain.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Extension : construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

F

Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

H

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le terrain naturel et l'égout du toit ou le faîtage.

I

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Industrie : cette destination comprend les locaux, hors artisanat, commerce et bureaux, principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

L

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

O

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement dont l'importance permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'un ensemble de constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

R

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

S

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

T

Terrain : propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

V

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail...).

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : la voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Général ;
- la voirie communale ;
- les chemins ruraux.

Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 7 : REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION

Dispositions générales

Pour la Route Départementale 19 (RD19), en traversée de centre bourg, l'implantation de la construction doit être sur l'alignement existant, sur la limite de l'emprise publique, ou sur un emplacement réservé lié à la voirie si celui-ci est existant.

ARTICLE 8 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.121-27 et R.151-29 du code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.121-27 ET R.151-29 :

1° EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole

Exploitation forestière

2° HABITATION

Logement

Hébergement

3° COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hôtel

Autre hébergement touristique

Cinéma

4° EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

5° AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 9 – RISQUE INONDATION

Le PLU de Valras-Plage est soumis au Plan de Prévention des Risques d'inondation, débordement fluvial et risques littoraux approuvé le 22/06/2020. Le PPRI est annexé au PLU dans les annexes au titre des Servitude d'Utilité Publique (SUP). Le règlement du PPRI se superpose aux règles édictées par le PLU. Dans chaque zone du PLU, le règlement indique si le secteur est ou non concerné par le zonage de ce PPRI.

1/ Les types d'inondation présenté dans le PPRI de Valras-Plage :

-L'inondation par débordement des cours d'eau : Ce type d'inondation correspond à une montée rapide des eaux suite à des pluies intenses. Ce type d'inondation correspond aux phénomènes de crues. La commune de Valras-Plage a été confronté à d'importantes crues sur son territoire à plusieurs reprises durant ces dernières décennies.

-L'inondation par submersion marine : Inondation qui est temporaire causée par la mer ou par un étang. Ce type d'inondation se déroule lors de conditions météorologiques extrêmes. L'inondation par submersion marine peut se faire par déferlement ou hors déferlement. La zone de déferlement est la surface à l'intérieur de laquelle la houle est modifiée à l'approche de la côte. A l'échelle de Valras-Plage, l'inondation par submersion marine concerne la plage située rive gauche et rive droite de l'Orb sur tout son linéaire.

2/ Les principes du règlement du PPRI :

Le PPRI sur la commune de Valras-Plage identifie deux type de zones :

ZONES DE DANGER EXPOSES A UN ALEA FORT :

La zone Rd : zone de danger liée à un aléa fort déferlement/érosion.

La zone Rs : Zone de danger soumise à l'aléa en cas de rupture des ouvrages de protection.

La zone Ru : Zone de danger sur une zone urbanisée liée à une inondation par débordement des cours d'eau.

La zone Rn : Zone de danger sur une zone non-urbanisée liée à une inondation par débordement des cours d'eau.

ZONES DE PRECAUTION EXPOSES A UN ALEA MODERE :

La Zone Bu : Zone de précaution urbanisée liée à la submersion marine et au débordement des cours d'eau ;

La Zone Rp : Zone de précaution non-urbanisée liée à la submersion marine et au débordement des cours d'eau ;

Le règlement définissant des règles pour chaque zone du PPRI est disponible dans les annexes du PLU. Il convient de se référer au PPRI pour les réglementations en matière d'écoulement des eaux, notamment au niveau des clôtures.

ARTICLE 10 – RAVALEMENT DE FACADES

Tout projet de ravalement de façades sera soumis à une déclaration préalable de travaux et devront être compatible avec la palette de couleur mis à disposition par la commune. Les fresques murales sont autorisées sous réserve d'une présentation du projet et d'une validation par la commune.

ARTICLE 11 – BANDE DE 100M INCONSTRUCTIBLE AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

Les terrains situés dans la bande littorale définie à l'article L121-23 sont réservés aux installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer. Ces installations organisent ou préservent l'accès et la libre circulation le long du rivage (L121-24).

ARTICLE 12 – ELEMENTS DE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAUX A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions particulières relatives aux zones humides, répertoriées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Le PLU identifie au plan de zonage et protège 2 zones humides qui sont répertoriées sur la commune de Valras-Plage.

Dans ces périmètres, toutes les constructions et installations sont interdites de même que les dépôts et le stockage. Les exhaussements et affouillements de sols sont interdits. Seules sont autorisées des actions limitées pour le bon entretien des prairies humides, le bon écoulement des eaux et pour une utilisation raisonnée des terres agricoles. Sont également autorisées les actions pour l'entretien et la remise en état des cours d'eau, des zones humides et des continuités écologiques. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Dispositions particulières relatives aux espaces littoraux à préserver, répertoriées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme espaces littoraux à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, toute construction ou aménagement devra permettre la sauvegarde et la mise en valeur de ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE

La zone UA correspond au centre historique de Valras-Plage. Elle comprend 2 sous-secteurs :

- un secteur UA 1 correspondant au quartier des pêcheurs caractérisé par une forte densité ainsi que par une faible hauteur des constructions. Le règlement vise pour ce sous-secteur la préservation du patrimoine bâti et la conservation du paysage architectural qu'il représente ;
- un secteur UA 2 correspondant au quartier des Mouettes, localisé sur la partie Sud-Ouest du territoire avec une densité plus faible. ;

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone UA est en partie concernée par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I. à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UA. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone UA est concernée en totalité par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux sur la zone UA est faible.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Zone UA : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITE

1 - Sont interdites les constructions ayant pour destinations et sous-destinations :

Les exploitations agricoles et forestières ;

Les industries et les entrepôts ;

Les commerces de gros ;

2 - Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

Les carrières ;

Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;

Les terrains de stationnement de caravanes.

2 / LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Dans la zone UA et le sous-secteur UA2 :

L'atterrage des canalisations et jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

3 / TABLEAU DE SYNTHÈSE :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone UA : Mixité fonctionnelle et sociale

1/ Mixité sociale

Pour toutes opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 25% des logements familiaux doivent être des logements sociaux.

2/ Mixité fonctionnelle

1 - Le long des linéaires commerciaux reportés sur le plan de zonage (allées De Gaulle, des rues Charles Thomas, Jean Moulin, Gambetta, du 4 septembre, Boulevard de la République, Capitaine Espinadel, Lieutenant Panis et Boulevard Saint Saëns), le changement de destination est interdit pour les locaux d'activités en rez-de-chaussée à destination de commerces, de services avec un accueil de clientèle, de restauration ou d'hôtel, d'artisans si l'activité ne constitue pas une nuisance. Les reconstructions et nouveaux bâtiments doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant des logements localisés à l'étage.

2 - Dans le cadre d'une opération de reconstruction comportant plus de 10 logements, le rez-de-chaussée peut exceptionnellement être utilisé pour le stationnement des résidents.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone UA : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, un retrait ou l'alignement pourra être imposé lorsque le bâti existant définit un alignement qu'il conviendra de respecter. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs et bows-windows sont autorisés dans la limite d'un mètre.

2 - Les balcons, les bows windows et les paires soleils, peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1 mètre de large depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 2,5 mètres de haut du trottoir.

3 - Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

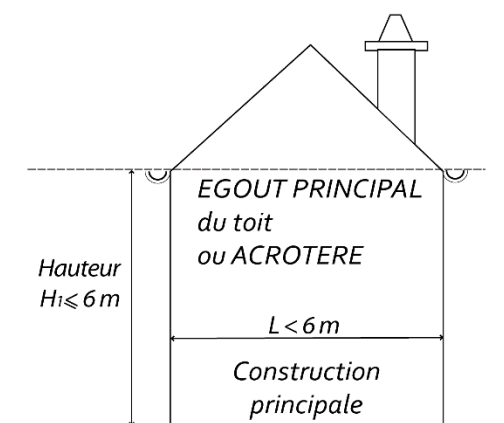
Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

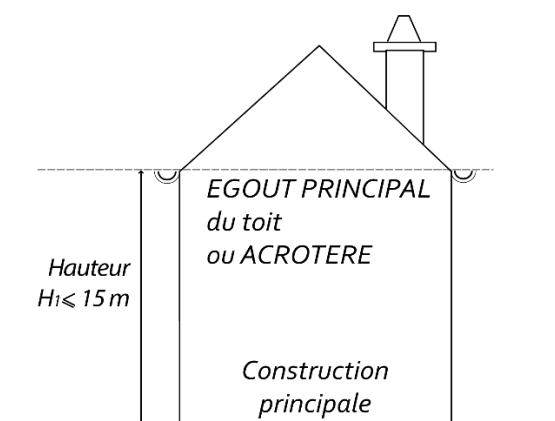
5/ Hauteur

Les constructions dont la largeur est inférieure à 6m devront respecter une hauteur maximale qui ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.



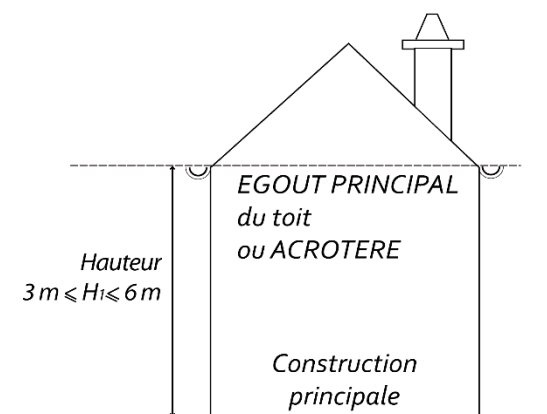
1 - Au sein de la zone UA uniquement :

Uniquement en zone UA, les hauteurs ne devront pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acroter.



2 - Dans les secteurs UA1 et UA2 :

Les hauteurs devront être comprises entre 3 mètres et 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acroter.



ARTICLE 4 – Zone UA : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

1 - 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 annexes des habitations (garages, ateliers, buanderies) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments en harmonie avec la façade et devra respecter une hauteur minimale de 2.5m de hauteur.

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

1 - Les bow-windows et la fermeture des loggias par des vérandas sont interdites pour les constructions existantes dans le cadre d'un projet de rénovation. Dans le cas d'une construction neuve, les bow-windows et la fermeture des loggias sont autorisées.

2 - Les occultations de sécurité (volets ou autres) sont interdits devant les vitrines commerciales. Elles devront être positionnés derrière (à l'intérieur) de la vitrine.

POLYCHROMIE

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

1 - Les toitures terrasses sont interdites uniquement dans le secteur UA1.

2 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%

3 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

2/ Performance énergétiques

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ Clôtures

1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.

2 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

3 - Les projets d'installations de clôtures devront être déposés en même temps que les permis de construire.

SUR LE DOMAINE PUBLIC :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètre de hauteur y compris portail et portillon.

SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ÉCOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRI concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone UA : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1 – Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables sont recommandés pour ces espaces (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

2 – Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives listées dans la palette végétale en annexe du règlement.

ARTICLE 6 – Zone UA : Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé (hors dispositions particulières liées à cette destination et applicables aux différents secteurs et sous-secteurs de la zone) la réalisation d'une place de stationnement par logement. Dans la zone UA, pour les logements situés au-dessus de commerces en rez-de-chaussée, ils ne sont pas soumis à la création d'un stationnement par logement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un accès sur la voie publique d'une largeur de 4 mètres.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone UA : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

4 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un accès sur la voie publique d'une largeur de 4 mètres.

5 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile conformément aux prescriptions du SDIS annexées au présent règlement.

3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

4 - La chaussée des voies publiques ou privée nouvelles devra faire une largeur minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large). L'emprise de la voie publique ou privée doit donc faire au minimum 5 mètres.

3/ ACCESSIBILITE

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 8 – Zone UA : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 - La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m³ par an captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage dont la profondeur est :

- Supérieure à 10 m sur le secteur Nord de la nappe ;
- Supérieure à 30 m sur le secteur Sud de la nappe.

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public.
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Une révision du zonage d'assainissement est en cours de réalisation par les services de la CABEM.

2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur et doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux.

4 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

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

2 - Un règlement et un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été mis en place par les services de la CABEM

3 - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit mettre en œuvre sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de minimiser le risque d'inondation, à savoir : bassin de rétention, revêtement drainant ... Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5/ ORDURES MENAGERES

1 - Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

2 - Il sera prévu dans ces locaux un siphon de sol raccordé au réseau d'assainissement et un point d'eau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

La zone UB correspond aux premières extensions de la cité touristique de Valras-Plage. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur UB1 correspondant au quartier pavillonnaire des années 50 localisé en front de mer dont l'objectif est de préserver les hauteurs des constructions pour préserver le paysage architectural et paysager du front de mer ;
- un sous-secteur UB2 correspondant au tissu pavillonnaire en damier localisé dans la continuité du centre historique et en front de mer. Ce sous-secteur est caractérisé par une densité plus faible et des constructions à faible hauteur par rapport au secteur UB.

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone UB est en partie concernée par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (Lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UB. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone UB est en partie concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux sur la zone UB est faible.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1- Zone UB : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – Sont interdites les constructions ayant pour destinations et sous-destinations :

Sur l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone UB :

Les exploitations agricoles et forestières ;

Les industries ;

Les entrepôts ;

Le commerce de gros.

2 – Sont interdits sur l'ensemble de la zone UB les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

Les carrières ainsi que l'affouillement ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un aménagement autorisé dans la zone ;

Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;

Les terrains de stationnement de caravanes ;

Les installations bruyantes et/ou insalubres.

2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Sont autorisés sous conditions les destinations et sous-destination suivante :

Les commerces et activités artisanales, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatible avec la vocation principale de la zone.

2 - Sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Dans le sous-secteur UB1 et le sous-secteur UB2 :

- L'atterrage des canalisations et jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

3 / TABLEAU DE SYNTHÈSE :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Équipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone UB : Mixité fonctionnelle et sociale

1/ MIXITE SOCIALE

Pour toutes opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 25% des logements familiaux doivent être des logements sociaux.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone UB : Volumétrie et implantation des constructions

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sur l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone UB :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, un retrait pourra être imposé lorsque le bâti existant définit un alignement qu'il conviendra de respecter. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées : balcons, escaliers extérieurs sont autorisés dans la limite d'un mètre.

2 - Les balcons, les bows windows et les paires soleils, peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1 mètre de large depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 2,5 mètres de haut du trottoir.

Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

En zone UB, la construction nouvelle doit respecter les dispositions suivantes :

1 - Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale. Par contre, elle peut être implantée en mitoyenneté ou en retrait de l'autre limite séparative latérale.

2 - Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée uniquement sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

3 - Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.

4 - Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dans le sous-secteur UB1 et le sous-secteur UB2 :

1 - Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale.

2- Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée uniquement sur une des deux limites séparatives latérales.

3 -Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.

4 - Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

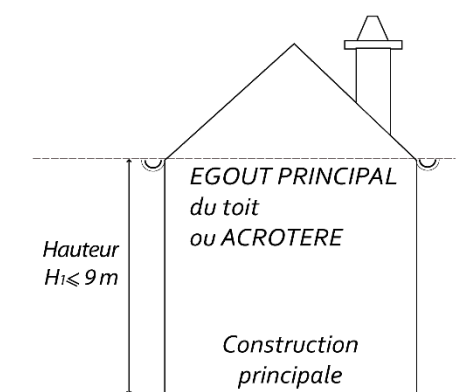
Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

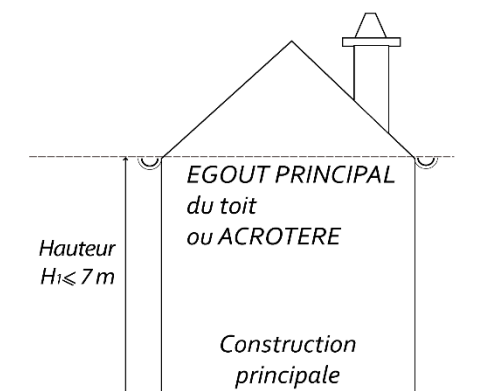
Non réglementé.

5/ HAUTEUR

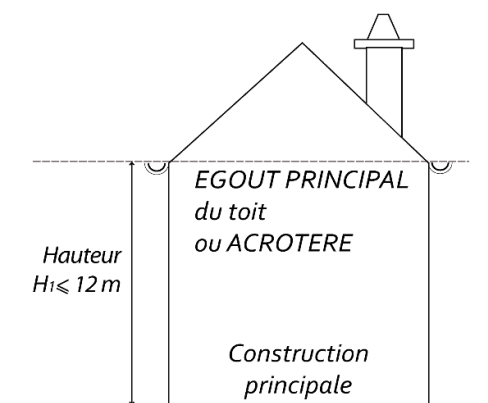
1 - Au sein de la zone UB, et hors dispositions particulières prescrites ci-dessous, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



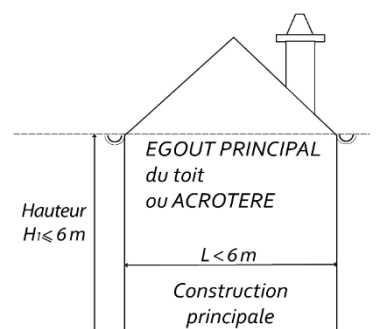
2 - Dans les secteurs UB1 et UB2, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



3 – Au sein de la prescription spécifique aux hauteurs répertoriée sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



4 – Au sein de la zone UB et des sous-secteurs UB1 et UB2, les constructions dont la largeur est inférieure à 6m devront respectées une hauteur maximale qui ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



ARTICLE 4 – Zone UB : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

1 - 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 annexes des habitations (garages, ateliers, buanderies) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments en harmonie avec la façade et devra respecter une hauteur minimale de 2.5m de hauteur.

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

Au sein de la zone UB et des secteurs UB1 et UB2 :

1 - Les bow-windows et la fermeture des loggias par des vérandas sont interdites pour les constructions existantes dans le cadre d'un projet de rénovation. Dans le cas d'une construction neuve, les bow-windows et la fermeture des loggias sont autorisées.

2 – Les occultations de sécurité (volets ou autres) sont interdits devant les vitrines commerciales. Elles devront être positionnés derrière (à l'intérieur) de la vitrine.

POLYCHROMIE

1 - La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

1 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%.

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone UB lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

Dans le sous-secteur UB1 :

3 - Les toitures terrasses sont obligatoires.

2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ CLOTURES

1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.

2 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

3 - Les projets d'installations de clôtures devront être déposés en même temps que les permis de construire.

SUR LE DOMAINE PUBLIC :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètres de hauteur y compris portail et portillon.

SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ECOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRi concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone UB : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de préserver la qualité du paysage urbain, il est imposé de laisser un minimum d'espaces libres en pleine terre et végétalisés. Les revêtements perméables ou semi-perméables sont recommandés pour ces espaces (sols stabilisés, sols gravillonnés, sols sablés, surfaces empierrées, enherbement, prairies ou dalles enherbées...).

2 - Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives listées dans la palette végétale en annexe du règlement.

ARTICLE 6 – Zone UB : Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement nécessaires à l'exploitation des bâtiments devront impérativement être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

2 - 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.

3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un accès sur la voie publique d'une largeur de 4 mètres.

4 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

5 - Pour les autres constructions à usage de bureaux, commerces et restauration, il est exigé une place de stationnement accessible depuis l'espace public par tranche de 20m². Les constructions de moins de 100m² sont exclues de cette règle.

6 – Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé de créer au moins 1 place de stationnement accessible depuis l'espace public par chambre. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de travaux qui n'impliqueraient pas l'augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement.

7 – Des stationnements vélos doivent être prévus en cohérence avec les besoins de la construction.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone UB : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

4 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un accès sur la voie publique d'une largeur de 4 mètres.

5 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

4 - La chaussée des voies publiques ou privée nouvelles devra faire une largeur minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large). L'emprise de la voie publique ou privée doit donc faire au minimum 5 mètres.

3/ ACCESSIBILITE

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 8 – Zone UB : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 – La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m³ par an captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage dont la profondeur est :

- Supérieure à 10 m sur le secteur Nord de la nappe ;
- Supérieure à 30 m sur le secteur Sud de la nappe.

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public.
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

- 1 - Une révision du zonage d'assainissement est en cours de réalisation par les services de la CABEM.
- 2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur et doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.
- 3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux.
- 4 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

- 1 - Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 2 - Un règlement et un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été mis en place par les services de la CABEM
- 3 - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit mettre en œuvre sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de minimiser le risque d'inondation, à savoir : bassin de rétention, revêtement drainant ... Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

- 1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.
- 2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5/ ORDURES MENAGERES

1 - Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

2 - Il sera prévu dans ces locaux un siphon de sol raccordé au réseau d'assainissement et un point d'eau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels présents en périphérie de la ville de Valras-Plage.

Le sous-secteur UC1 correspond à une zone mixte d'activité, de logements et de services encadré par une Opération d'Aménagement et de Programmation.

Le sous-secteur UC2 correspond aux quartiers résidentiels en entrée de ville de Valras-Plage avec des densités et hauteurs plus importantes.

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone UC est en partie concernée par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I. à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (Lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UC. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone UC est en partie concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux est de faible à forte sur la zone UC.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Zone UC : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – Sont interdites les constructions ayant pour destinations et sous-destinations :

Les exploitations agricoles et forestières ;

Les industries ;

Les entrepôts ;

Les commerces de gros ;

2 – Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

Les carrières ;

Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement.

2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

3 / TABLEAU DE SYNTHESE :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergement touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone UC : Mixité fonctionnelle et sociale

1/ MIXITE SOCIALE

Pour toutes opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface de plancher, au moins 25% des logements familiaux doivent être des logements sociaux.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementée.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone UC : Volumétrie et implantation des constructions

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC et le sous-secteur UC2 uniquement :

Les constructions devront être édifiées à un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

- 1 - Les balcons, les bows windows et les paires soleils, peuvent surplomber le domaine public jusqu'à 1 mètre de large depuis l'alignement, s'ils se situent à plus de 2,5 mètres de haut du trottoir.
- 2 - Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble ou de lotissement uniquement par rapport aux voies internes créées à l'occasion du projet, à l'exception des limites extérieures.
- 3 - Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, une implantation à l'alignement pourra être autorisée.
- 4 - Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le sous-secteur UC1 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies peut se faire à l'alignement des voies sur toute la hauteur autorisée.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

En zone UC, la construction nouvelle doit respecter les dispositions suivantes :

- 1 - Lorsque sur une seule des unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale.
- 2- Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée uniquement sur une des deux limites séparatives latérales.
- 3 -Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet il n'existe aucun bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.
- 4 - Les piscines devront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dans le sous-secteur UC1 :

Les constructions pourront être soit sur l'alignement des limites séparatives soit être implantée en respectant un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction avec un minimum de 3 m.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

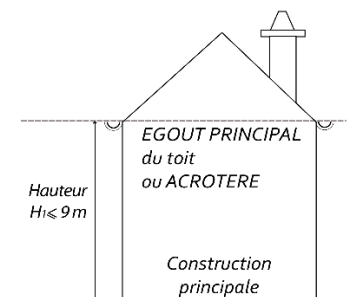
Dans le sous-secteur UC1 :

Non réglementé.

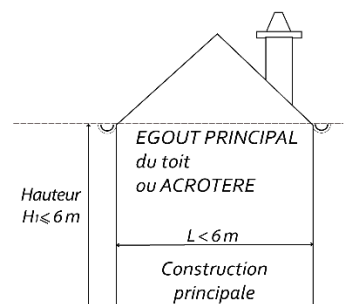
5/ HAUTEUR

Dans la zone UC :

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.

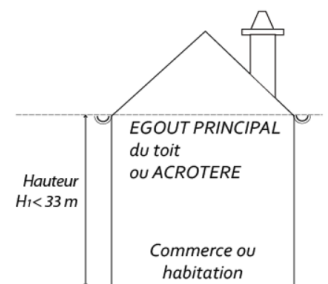


2 - Les constructions dont la largeur est inférieure à 6m devront respecter une hauteur maximale qui ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

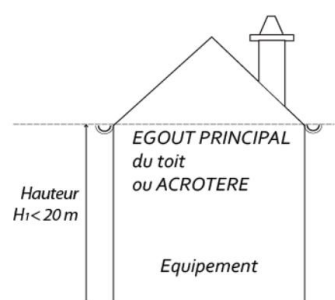


Dans le sous-secteur UC1 :

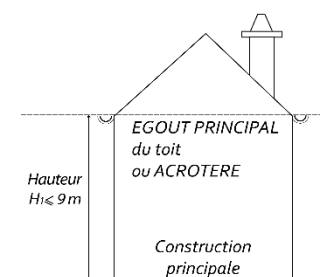
Pour les constructions à destination d'activités commerciales et d'habitations, la hauteur maximale est portée à 33m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Pour les équipements d'intérêts collectifs, de commerces et d'activités de services, la hauteur maximale est portée à 20m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

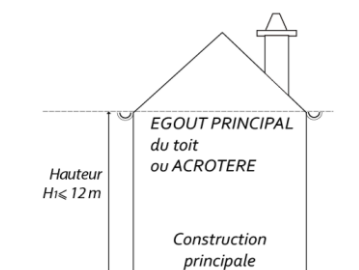


Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est portée à 9m à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Dans le sous-secteur UC2 :

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère.



ARTICLE 4 – Zone UC : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

1 - 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 annexes des habitations (garages, ateliers, buanderies) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments en harmonie avec la façade et devra respecter une hauteur minimale de 2.5m de hauteur.

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

1 - Les bow-windows et la fermeture des loggias par des vérandas sont interdites pour les constructions existantes dans le cadre d'un projet de rénovation. Dans le cas d'une construction neuve, les bow-windows et la fermeture des loggias sont autorisées.

2 – Les occultations de sécurité (volets ou autres) sont interdits devant les vitrines commerciales. Elles devront être positionnés derrière (à l'intérieur) de la vitrine.

POLYCHROMIE

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. De plus, la polychromie devra souligner la volumétrie et le parti architectural. La polychromie devra également être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

1 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

2/ Performance énergétiques

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ Clôtures

1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.

2 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

3 - Les projets d'installations de clôtures devront être déposés en même temps que les permis de construire.

SUR LE DOMAINE PUBLIC :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètres de hauteur y compris portail et portillon.

SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ECOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRI concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone UC : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone UC et le sous-secteur UC2 uniquement :

1 – Au minimum 20 % de la parcelle sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestions des eaux pluviales avec l'utilisation de matériaux perméables permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le sous-secteur UC1, le sous-secteur UC2 et dans la zone UC :

2 – Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives listées dans la palette végétale en annexe du règlement.

ARTICLE 6 – Zone UC : Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour la zone UC, les places de stationnement nécessaires à l'exploitation des bâtiments devront impérativement être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Cette règle n'est pas obligatoire pour le sous-secteur UC1.

2 - 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.

3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un accès sur la voie publique d'une largeur de 4 mètres.

Dans la zone UC et le sous-secteur UC2 uniquement :

4 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

5 - Pour les autres constructions à usage de bureaux, commerces et restauration, il est exigé une place de stationnement accessible depuis l'espace public par tranche de 20m². Les constructions de moins de 100m² sont exclues de cette règle.

6 – Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé de créer au moins 1 place de stationnement accessible depuis l'espace public par chambre. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de travaux qui n'impliqueraient pas l'augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement.

7 – Des stationnements vélos doivent être prévus en cohérence avec les besoins de la construction.

Dans le sous-secteur UC1 uniquement :

8 – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.

9 – Pour les établissements d'intérêts collectifs, commerces et services, il est exigé :

- au moins une place de stationnement par 80m² de surface de vente pour les commerces et activités de services ;
- au moins une place de stationnement par 100m² de surface de plancher pour les équipements d'intérêts collectifs.

10 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un ou deux accès sur la voie publique.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone UC : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

4 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un accès sur la voie publique d'une largeur de 4 mètres qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

5 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile conformément aux prescriptions du SDIS annexées au présent règlement (se rapprocher du SDIS).

3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

4 - La chaussée des voies privées nouvelles devra faire une largeur minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large). L'emprise de la voie publique ou privée doit donc faire au minimum 5 mètres.

5 - Les voies susceptibles d'être intégrées dans la voirie communale devront avoir une emprise minimale de 8m.

3/ ACCESSIBILITE

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 8 – Zone UC : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 - La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m³ par an captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage dont la profondeur est :

- Supérieure à 10 m sur le secteur Nord de la nappe ;
- Supérieure à 30 m sur le secteur Sud de la nappe.

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public.
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Une révision du zonage d'assainissement est en cours de réalisation par les services de la CABEM.

2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur et doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux.

4 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

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

2 - Un règlement et un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été mis en place par les services de la CABEM

3 - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit mettre en œuvre sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de minimiser le risque d'inondation, à savoir : bassin de rétention, revêtement drainant ... Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5/ ORDURES MENAGERES

1 - Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

2 - Il sera prévu dans ces locaux un siphon de sol raccordé au réseau d'assainissement et un point d'eau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone est le secteur accueillant les équipements publics de la commune de Valras-Plage. L'évolution des équipements publics existants est la seule autorisation possible sur ce secteur.

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone UE est en partie concernée par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UE. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone UE est en totalité concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux sur la zone UE est faible.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Zone UE : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone UE.

2 – Sont interdits l'ensemble des usages et affectations des sols, ou activités qui ne sont pas mentionnés au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone UE.

2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ TABLEAU DE SYNTHESE

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					Destination autorisée sans condition
							Destination autorisée soumise à condition
							Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone UE : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone UE : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

5/ HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE 4 – Zone UE : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

1 - 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 annexes des habitations (garages, ateliers, buanderies) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments en harmonie avec la façade et devra respecter une hauteur minimale de 2.5m de hauteur.

POLYCHROMIE

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du et être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

1 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

2/ Performance énergétiques

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ Clôtures

- 1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.
- 2 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.
- 3 - Les projets d'installations de clôtures devront être déposés en même temps que les permis de construire.

SUR LE DOMAINE PUBLIC :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 mètres de hauteur y compris portail et portillon.

SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

Le long des limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ECOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRi concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone UE : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 – Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives listées dans la palette végétale en annexe du règlement.

ARTICLE 6 – Zone UE : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- 1 - Des stationnements pour vélos et véhicules motorisés devront être prévus en cohérence avec les besoins de la construction.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone UE : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- 4 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.
- 5 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

- 1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.
- 2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.
- 3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).
- 4 - La chaussée des voies privées nouvelles devra faire une largeur minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large). L'emprise de la voie publique ou privée doit donc faire au minimum 5 mètres.
- 5 - Les voies susceptibles d'être intégrées dans la voirie communale devront avoir une emprise minimale de 8m.

3/ ACCESSIBILITE

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 8 – Zone UE : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 – La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m³ par an captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage dont la profondeur est :

- Supérieure à 10 m sur le secteur Nord de la nappe ;
- Supérieure à 30 m sur le secteur Sud de la nappe.

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public.
- Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public.

2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur et doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux.

EAUX PLUVIALES

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

2 – En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit mettre en œuvre sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de minimiser le risque d'inondation, à savoir : bassin de rétention, revêtement drainant ... Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5/ ORDURES MENAGERES

- 1 - Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.
- 2 - Il sera prévu dans ces locaux un siphon de sol et un point d'eau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone est le secteur correspondant au camping de Valras-Plage.

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone UI est concernée en totalité par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I lorsqu'il est plus restrictif s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UI. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone UI est en totalité concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux sur la zone UI est faible.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Zone UI : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone UI.

2 – Sont interdits l'ensemble des usages et affectations des sols, ou activités qui ne sont pas mentionnés au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone UI.

2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés uniquement l'aménagement, la rénovation et l'extension des équipements liés au camping.

3 / TABLEAU DE SYNTHESE :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					Destination autorisée sans condition
							Destination autorisée soumise à condition
							Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone UI : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone UI : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

5/ HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE 4 – Zone UI : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions et modes d'occupation du sol de la zone UI excepté les mobil-homes qui ne sont pas concernées par ces réglementations :

1 - 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 annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux. A titre exceptionnel, d'autres matériaux peuvent être utilisés sous réserve d'une véritable recherche architecturale

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments en harmonie avec la façade et devra respecter une hauteur minimale de 2.5m de hauteur.

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions et modes d'occupation du sol de la zone UI excepté les mobil-homes qui ne sont pas concernées par ces réglementations :

Les bow-windows et la fermeture des loggias par des vérandas sont interdits.

POLYCHROMIE

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions et modes d'occupation du sol de la zone UI excepté les mobil-homes qui ne sont pas concernées par ces réglementations :

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions et modes d'occupation du sol de la zone UI excepté les mobil-homes qui ne sont pas concernées par ces réglementations :

1 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

2/ Performance énergétiques

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions et modes d'occupation du sol de la zone UI excepté les mobil-homes qui ne sont pas concernées par ces réglementations :

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ Clôtures

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions et modes d'occupation du sol de la zone UI excepté les mobil-homes qui ne sont pas concernées par ces réglementations :

1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.

2 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.

3 - Les projets d'installations de clôtures devront être déposés en même temps que les permis de construire.

SUR LE DOMAINE PUBLIC :

Les clôtures seront au maximum constituées d'un mur de 1,60 mètres de hauteur y compris portail et portillon.

SUR LES LIMITES SEPARATIVES :

1 - Les clôtures le long des limites séparatives seront constituées soit par un mur plein soit par un grillage fixé ou non sur un muret la hauteur de chacun de ces dispositifs ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

ECOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRi concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone UI : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives listées dans la palette végétale en annexe du règlement.

ARTICLE 6 – Zone UI : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1- Des stationnements pour vélos et véhicules motorisés devront être prévus en cohérence avec les besoins de la construction.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone UI : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.

2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

3 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

4 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

5 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

4 - La chaussée des voies privées nouvelles devra faire une largeur minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large). L'emprise de la voie publique ou privée doit donc faire au minimum 5 mètres.

5 - Les voies susceptibles d'être intégrées dans la voirie communale devront avoir une emprise minimale de 8m.

3/ ACCESSIBILITE

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 8 – Zone UI : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 – La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m³ par an captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage dont la profondeur est :

- Supérieure à 10 m sur le secteur Nord de la nappe ;
- Supérieure à 30 m sur le secteur Sud de la nappe.

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

- 1/ Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public.
- 2/ Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

- 1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public.
- 2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur et doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux.

EAUX PLUVIALES

- 1 - Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 2 – En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit mettre en œuvre sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de minimiser le risque d'inondation, à savoir : bassin de rétention, revêtement drainant ... Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

- 1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.
- 2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

5/ ORDURES MENAGERES

1 - Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

2 - Il sera prévu dans ces locaux un siphon de sol et un point d'eau.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Cette zone est le secteur accueillant les deux ports de plaisance de la commune de Valras-Plage.

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone UP est en totalité concernée par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I. à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UP. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone UP est en totalité concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux sur la zone UP est faible.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Zone UP : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone UP.

2 – Sont interdits l'ensemble des usages et affectations des sols, ou activités qui ne sont pas mentionnés au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone UP.

2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 / TABLEAU DE SYNTHESE

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone UP : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone UP : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

5/ HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE 4 – Zone UP : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

1 - 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 annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal, et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux. A titre exceptionnel, d'autres matériaux peuvent être utilisés sous réserve d'une véritable recherche architecturale.

2 - 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. Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

3 - L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments en harmonie avec la façade et devra respecter une hauteur minimale de 2.5m de hauteur.

EXPRESSION ARCHITECTURALE :

Les bow-windows et la fermeture des loggias par des vérandas sont interdits.

POLYCHROMIE

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. De plus, la polychromie devra souligner la volumétrie et le parti architectural. La polychromie devra également être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

1 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

2/ Performance énergétiques

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ Clôtures

- 1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.
- 2 - L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.
- 3 - Les projets d'installations de clôtures devront être déposés en même temps que les permis de construire.
- 4 - Les clôtures devront respecter une transparence visuelle. Les murs de clôtures sont interdits sur l'ensemble de la zone Up.

ÉCOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRi concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone UP : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives listées dans la palette végétale en annexe du règlement

ARTICLE 6 – Zone UP : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

- 1- Des stationnements pour vélos et véhicules motorisés devront être prévus en cohérence avec les besoins de la construction.

III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone UP : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.
- 2 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.
- 3 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

4 - Lorsqu'une opération de constructions groupées ou de lotissements comporte plusieurs emplacements de stationnement ou plusieurs garages, les accès à ces garages ou stationnements devront être organisés de manière à ce qu'il n'y ait qu'un ou deux accès sur la voirie publique.

5 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

4 - La chaussée des voies privées nouvelles devra faire une largeur minimale de 3,5 mètres. Elles intégreront une emprise nécessaire à la création de trottoir (au minimum un trottoir de 1,5 mètre de large). L'emprise de la voie publique ou privée doit donc faire au minimum 5 mètres.

5 - Les voies susceptibles d'être intégrées dans la voirie communale devront avoir une emprise minimale de 8m.

3/ ACCESSIBILITE

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 8 – Zone UP : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 - La réalisation de nouveaux forages ou puits dont les prélèvements sont inférieurs à 1 000 m³ par an captant la nappe astienne ou les aquifères en relation est interdite. Sont considérés comme captant la nappe astienne ou les aquifères en relation tout forage dont la profondeur est :

- Supérieure à 10 m sur le secteur Nord de la nappe ;

- Supérieure à 30 m sur le secteur Sud de la nappe.

Deux exceptions s'opposent à cette règle :

1/ Les forages réalisés pour alimenter en eau potable une habitation ou un local sur les secteurs non desservis par le réseau public.

2/ Les forages captant des niveaux aquifères situés sous les sables astiens à condition que les équipements du forage ne mettent pas en communication l'aquifère capté avec la nappe astienne.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

1 - Toute construction doit être raccordée au réseau public.

2 - Toute construction doit être raccordée au réseau public conformément au règlement en vigueur et doit être raccordée obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.

3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation préalable de la CABM selon l'activité et font l'objet d'une convention spéciale de rejet. L'évacuation des eaux résiduaires assimilées domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif. En particulier, les eaux de plonge des restaurants doivent faire l'objet d'un dégraissage/déshuilage avant rejet. Les huiles de fritures ne doivent pas être rejetées aux réseaux.

EAUX PLUVIALES

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

2 - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit mettre en œuvre sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de minimiser le risque d'inondation, à savoir : bassin de rétention, revêtement drainant ... Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Préambule

La zone N correspond aux espaces naturels présents sur le territoire communal. La zone N comprend un sous-secteur :

-Le sous-secteur Nr qui correspond aux espaces littoraux de la commune et aux espaces naturels remarquables qui y sont associés.

Intégration des risques

Plan de Prévention des Risques inondation

La zone N est en totalité concernée par le périmètre des zones inondables du P.P.R.I. Ce P.P.R.I. à valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone N. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. Il convient de se rapporter aux annexes pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations

→ Se référer aux Tome 7 - Annexes

Retrait-gonflement des sols argileux

La zone N est en partie concernée par le risque retrait-gonflement des sols argileux. L'exposition au risque retrait-gonflement des sols argileux sur la zone N est faible.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – Zone N : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 – Sont interdites toutes les constructions ayant pour destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone N.

2 – Sont interdits l'ensemble des usages et affectations des sols, ou activités suivants qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article 1 de la zone N.

2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Sont autorisés sous condition les constructions ayant les destinations ou sous-destination suivante :

Les constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

2 - Sont autorisés sous condition les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

Dans l'ensemble de la zone N et le sous-secteur Nr :

L'atterrage des canalisations et jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

En zone N, hors secteur Nr :

Les concessions de plage.

Les parkings sous conditions qu'ils soient perméables.

Au sein du sous-secteur Nr :

Les équipements et aménagements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des espaces et milieux, les cheminements piétons, cyclables et équestres perméables.

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

Les objets mobiliers destinés à l'accueil et à l'information du public.

Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort sont autorisés pour les constructions à destination d'hébergements touristiques existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.

3 / TABLEAUX DE SYNTHESE

Tableau des destinations et sous-destinations en Zone N :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

Tableau des destinations et sous-destinations en Zone Nr :

Destination	Sous destinations						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière			Destination autorisée sans condition	Destination autorisée soumise à condition	Destination interdite
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtel	Autre hébergements touristique	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacle	Equipement sportifs	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 2 – Zone N : Mixité fonctionnelle et sociale

1/ MIXITE SOCIALE

Non réglementé.

2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 – Zone N : Volumétrie et implantation des constructions

1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Non réglementé.

3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non réglementé.

4/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

5/ HAUTEUR

La hauteur maximale ne pourra pas excéder 8m pour toutes constructions liées au fonctionnement des réseaux publics.

ARTICLE 4 – Zone N : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

1 - 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 annexes des habitations (garages, ateliers, buanderies) devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

POLYCHROMIE

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. De plus, la polychromie devra souligner la volumétrie et le parti architectural. La polychromie devra également être compatible avec la palette de couleur en annexe du règlement dans la notice de recommandation pour les projets de ravalement de façade.

TOITURES

1 - Dans le cas de toitures en tuiles, la pente devra être de l'ordre de 30%

2 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont esthétiquement intégrés au bâtiment. En cas d'installation en toiture, ils devront respecter la pente de la toiture.

2/ Performance énergétiques

Les nouvelles constructions et les extensions devront favoriser une architecture performante d'un point de vue énergétique.

3/ Clôtures

1 - Les clôtures paysagères sont fortement recommandées afin de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques et de faciliter l'écoulement des eaux.

Les clôtures doivent obligatoirement permettre une transparence hydraulique.

ÉCOULEMENT DES EAUX

Une réglementation spécifique en matière de clôture s'applique dans le règlement du PPRi concernant l'écoulement des eaux. Il convient de se référer aux règles émises en matière de clôtures en fonction des différentes zones identifiées dans ce plan de prévention des risques inondation.

ARTICLE 5 – Zone N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 6 – Zone N : Stationnement

Les aires de stationnements réalisées doivent être perméables.

III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 7 – Zone N : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES

1 - Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Si elle est privée, la desserte devra être assurée par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du code civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3 - 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.

4 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halages et les marchepieds, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

5 - Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

6 - Les accès aux lots ne doivent pas faire obstacle aux écoulements des eaux sur la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

7 - 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 et être adaptés à l'opération future.

2/ VOIRIE

1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

2 - Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3 - Les voies en impasse de plus de 60 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

ARTICLE 8 – Zone N : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. En outre les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

2 - Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

3 – En l'absence du réseau public, toute construction ou installation délivrant de l'eau à du public est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine.

2/ ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

- 1 Les constructions doivent être raccordée au réseau public. En l'absence d'un réseau d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé.
- 2 - Les nouvelles constructions doivent être raccordées obligatoirement à un réseau garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées.
- 3 - L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif.

EAUX PLUVIALES

- 1 - Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- 2 - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, toutes mesures devront être prises pour assurer une évacuation satisfaisante des eaux pluviales.
- 3 - En aucun cas, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau d'assainissement

3/ ELECTRICITE

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures.

4/ TELECOMMUNICATION

- 1 - Les projets d'aménagement et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.
- 2 - Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER ET A PROSCRIRE (PALETTE VEGETALE)

1. Liste des essences à privilégier

Arbre isolé ou alignement d'arbres : Pin parasol, Pin Maritime, Peuplier Blanc, Faux Poivrier, Olivier de Bohême, Tamaris Printanier, Erable de Montpellier, Frêne, Chêne Blanc, Chêne Vert

Arbre fruitier : Figuier commun, Arbousier, Caroubier...

Arbustes : Laurier Rose, Pistachier Lentisque, Ballote, myrte, Blanquette

Vivaces et bulbes : Rose trémière, sauge, fenouil, verveine à fleurs, Iris

Plantes grimpantes : Rosier grimpant, Vignes, Glycines, Lierre, Bignone

2. Liste des essences à proscrire

- Ailante glanduleux
- Berce du Caucase
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Figuier de Barbarie
- Robinier faux acacia
- Renouée du Japon
- Cyprès

NOTICE DE RECOMMANDATION POUR LES PROJETS DE RAVALEMENT DE FACADES

La présente Notice a pour objet d'aider les pétitionnaires de DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX ou de DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE dans leur choix de couleur des façades.

Les recommandations générales

Les façades et le ravalement

L'opération de ravalement qui consiste à entretenir, remettre en état, concerne les façades qui sont composées de murs mais aussi de modénatures, d'éléments décoratifs, de corniche, balcons, et tout élément reposant sur la façade : descente d'eaux pluviales, tuyaux, ou gaines techniques et en partie haute, souche de cheminée, clôtures, ouvrages annexes.

Pour rappel du PLU de VALRAS PLAGES

Aucune modification de l'aspect extérieur des maisons, villas et immeubles (modification des ouvertures, changement de teintes lors d'un ravalement, Isolation Thermique Extérieure), ni aucune intervention ayant pour effet la modification sensible des données du paysage végétal, ni transformation des espaces privés (modifications de clôtures) ne peut être effectuée sans autorisation préalable de travaux suite à la dépose en mairie d'une Déclaration Préalable de Travaux.

Documents réglementaires

Les interventions sur le ravalement dépendent de :

NF DTU 42.1 et DTU 59.1

NF DTU 26-1: Travaux d'Enduits

Les différentes étapes d'un ravalement de façade

1. La préparation du chantier.
2. Le nettoyage ou le décapage de la façade :
3. Etablissement du diagnostic des défauts du mur, nettoyage à haute ou basse pression, sablage, gommage, ponçage, décapage (suivant nature et état de l'ancien revêtement) ...
4. Réparation des maçonneries et traitement des fissures.
5. Traitement fongicide, algicide,
6. Le revêtement de façade :
 - Pour des supports de type taloché ou lissé / projeté (tyrolien) ou structuré en bon état, application d'un film mince ou d'un revêtement semi-épais classé D2 et D3, aspect minéral ou aspect traditionnel, privilégier une finition mate
 - Pour des supports faïencés, micro fissurés <0,2mm, fissuré entre 0,2mm et 2 mm, présentant des risques d'infiltration, application d'un système d'imperméabilité classé i1 à i4, aspect minéral ou aspect traditionnel, privilégier une finition mate
7. Les peintures des menuiseries, volets, portes en bois : après réparation des surfaces abîmées, nettoyage et ponçage, application d'une peinture micro-poreuse, finition satinée

8. Les peintures des éléments métalliques : préparation et réparation du support, application d'une peinture anti-rouille, finition satinée ou brillante.

Les revêtements de couleurs sombre exposés au rayonnement solaire direct absorbent davantage la chaleur que ceux de couleur plus claire. Ils sont de ce fait plus sollicités par des variations de température et donc sujets à des dilatations thermiques plus importantes. Des différences de température de 20 à 30 °C peuvent être ainsi observées entre une surface blanche et une surface sombre exposées aux mêmes conditions. Les supports peuvent également s'échauffer davantage et finir par se déformer, ce qui entraîne un vieillissement prématuré des supports ainsi que des problèmes d'utilisation.

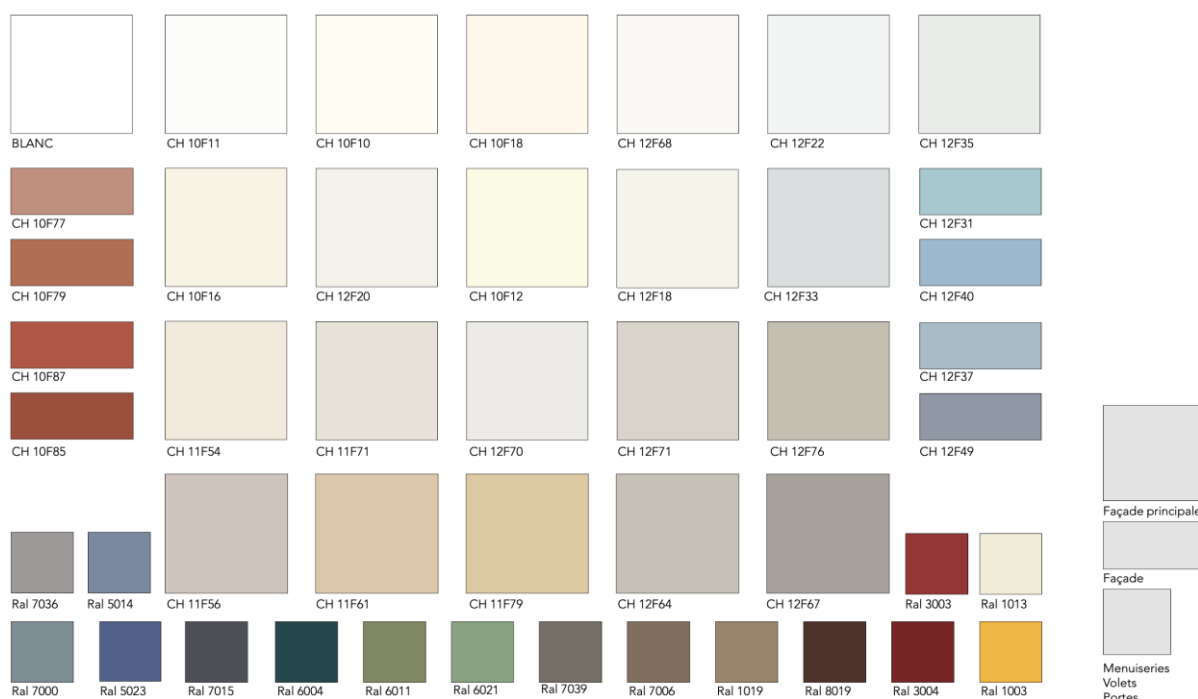
Le DTU 59.1 mentionne que seules les teintes dont l'indice de luminance (Y) est supérieur à 35% ou dont le coefficient d'absorption est inférieur à 0,7 sont admises sur tout support. Les autres teintes sont à proscrire. De nouvelles peintures font cependant leur apparition pour permettre l'utilisation de teintes sombres, ces caractéristiques doivent être stipulées dans la fiche technique de la peinture.

La palette de couleurs :

Les couleurs proposées ci-après ne sont qu'indicatives. Les pétitionnaires pourront proposer d'autres teintes en relation avec l'architecture de leur construction et en tenant compte de l'environnement du projet.

Pour le quartier des pêcheurs, les couleurs pourront être plus soutenues.

Nuancier



Typologie

ÉLÉMENTS DE FAÇADES



ÉLÉMENTS PONCTUELS

QUE METTRE EN VALEUR?

- Les différents volumes du bâtiment
- Pour les constructions contemporaines, la qualité des matériaux utilisés: bois naturel, zinc, bardage métallique, panneaux composites...
- Les clôtures qui ont un impact important dans l'espace urbain ou rural, privilégier les clôtures végétalisées aux panneaux opaques

QUELLES COULEURS?

- Couleurs claires pour les grandes surfaces de façades
- Couleurs plus soutenues pour les décrochés de façade
- Des accents de couleurs pour les menuiseries, porte d'entrée et porte de garage pour animer l'ensemble
- Les mêmes couleurs de façade seront utilisées pour les clôtures

QUELS CONTRASTES?

- Contraste en ton sur ton pour accompagner le dessin des façades: une même couleur déclinée du clair au plus soutenu
- Contraste chaud/froid entre les façades et les ponctuels
- Contraste clair/foncé pour accentuer les volumes des façades et tonalités plus soutenues pour les détails

LES ERREURS À ÉVITER

- Utiliser une seule couleur ce qui gomme tous les volumes ou au contraire utiliser un trop grand nombre de couleurs (effet patchwork)
- Utiliser un contraste noir/blanc qui ne correspond pas à l'identité chromatique du territoire
- Utiliser le noir en façade et en grande surface: la hausse de la température des surfaces génèrent des problèmes techniques
- Obturer l'espace avec des clôtures opaques trop hautes

Glossaire

Allège: mur situé sous les fenêtres

Appui de fenêtre: tablette posée en couronnement d'une allège inclinée vers l'extérieur pour rejeter l'eau de pluie

Clôture: construction de nature diverse: muret, grillage, palissade destinée à délimiter une propriété

Enduit: couche de mortier de finition lisse, grattée, rugueuse, destiné à protéger la maçonnerie

Lucarne: Ouverture en saillie sur une toiture inclinée, équipée d'un chassis disposé verticalement

Mur de refend: mur séparatif et porteur

Trumeau: partie du mur entre deux baies

Soubassement: partie basse et partiellement enterrée d'un mur

Spécificités suivant les quartiers ou la typologie des bâtiments :

1. Immeubles en R+2 et plus :

Les projets de ravalement sur ces immeubles devront faire l'objet d'une DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX. **Cette demande devra comporter une maquette en insertion du projet** permettant de visualiser l'ensemble des façades dans leur environnement.

La couleur blanche ne sera autorisée que, sur de petites surfaces mettant en valeur des particularités de la façade et en sous face des terrasses et balcons.

Un système de goutte d'eau sur les zones à risque devra être intégré au projet de façon à préserver les façades des salissures liées aux coulures.

Les éléments annexes fixés en façade (climatiseurs, câblage, antennes, etc.) devront être intégrés au projet de façon à les dissimuler.

2. Autres immeubles :

Les projets de ravalement sur ces immeubles devront faire l'objet d'une DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX. Cette demande devra faire apparaître les couleurs retenues et les zones sur lesquelles elle seront appliquées.

La couleur blanche ne sera autorisée que sur de petites surfaces mettant en valeur des particularités de la façade, et en sous face des terrasses et balcons.

Un système de goutte d'eau sur les zones à risque devra être intégré au projet de façon à préserver les façades des salissures liées aux coulures.

Les éléments annexes fixés en façade (climatiseurs, câblage, antennes, etc.) devront être intégrés au projet de façon à les dissimuler.

3. Spécificité du quartier des pêcheurs :

Ce quartier présente la particularité d'une urbanisation faite essentiellement de petites maisons contiguës bâties le long de ruelles piétonnes et rues étroites.

Afin de renforcer le caractère particulier de ce quartier les projets de ravalement devront tenir compte des couleurs des façades des constructions voisines.

Un effet de contraste de couleur entre les différentes maisons sera recherché de façon à obtenir une multiplicité de couleurs.

Les couleurs retenues devront être présentées dans le dossier de DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX ou de Permis de Construire.

Des photos de l'immeuble montrant également les constructions voisines seront jointes à la demande.