



COMMUNE DU PRADET
DEPARTEMENT DU VAR

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 VILLA ROCABELLA

REGLEMENT MODIFIE

Elaboration du PLU approuvée par DCM le 21/12/2011

- ✚ PLU mis à jour le 17/07/2012, le 12/07/2013 et le 15/09/2014
- ✚ Révision simplifiée La Caravelle, approuvée par DCM du 26/05/2014 ;
- ✚ Modification simplifiée n°1 du PLU Secteur des Clapiers approuvée par DCM du 26/05/2014 ;
- ✚ Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au Pôle Culturel approuvée par DCM du 18/12/2017.



SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	11
CHAPITRE III - ZONE UC.....	18
CHAPITRE IV - ZONE UD.....	25
CHAPITRE VI - ZONE UG.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	41
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	42
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	56
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	60
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	60
ANNEXES.....	71

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- un secteur Nc réservé aux campings,
- un secteur Nga qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels importants (zone rouge du PER valant PPR),
- un secteur Ngb qui recouvre le secteur des cabanons du Pin de Galle concerné par des risques naturels moins importants (zone bleue du PER valant PPR),
- un secteur Nh qui permet la construction ponctuelle de nouvelles habitations, de constructions artisanales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au niveau du quartier des Clapiers,
- un secteur NL qui correspond principalement aux espaces naturels boisés significatifs de la commune ainsi qu'à la bande littorale à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme,
- un secteur Np qui recouvre diverses structures d'équipements publics existants dont l'IME Bel Estello, le Centre Départemental de l'Enfance le centre loisirs de l'Acacias d'Argent ainsi que le domaine sportif de La Bâtie,
- un secteur Npn qui correspond au site devant accueillir le projet du Parc Nature et ses extensions,
- un secteur Ns qui recouvre l'emprise de la Batterie de Cap Garonne où se posent des enjeux supracommunaux de reconversion,
- un secteur Nv qui recouvre les villages vacances et camping.
- un secteur Nfg correspondant au Fortin de la Gavresse où sont autorisés les travaux de réhabilitation, ainsi que le changement de destination vers des activités économiques et sociales,

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques dont les pièces réglementaires sont annexées au présent PLU.

Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPR doit respecter en priorité les prescriptions du règlement du PPR qui s'impose au PLU.

Les occupations ou utilisation du sol ne seront admises que si elles ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide,

Les autorisations et utilisations du sol admises dans la zone A ne sauraient être acceptées sans la prise en compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du CU. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du CU au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.

SECTION I. - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone N uniquement :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitations existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m²,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'activités existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au document graphique, vers l'hébergement hôtelier et les activités en lien (de type centre de séminaire et de formation). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, forestière, ni la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

2.2. En secteur Nv uniquement :

- la modification et la réhabilitation des bâtiments existants sont admises à condition que l'emprise au sol des bâtiments ne soit pas augmentée et que la destination reste liée à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

2.3. En secteur NL uniquement :

- les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la fréquentation des plages,
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- 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,

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.

2.4. En secteur Nga uniquement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux, à la conservation du site et de ne pas aggraver les risques naturels :

- Les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas aggraver les risques de glissements de terrains, les chutes de blocs de pierres et écroulements rocheux et leurs effets.
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations implantées antérieurement à l'approbation du Plan d'Exposition aux Risques (PER) à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Les travaux et installations destinés à surveiller et à réduire les conséquences des risques naturels.
- Les travaux et installations permettant d'accéder soit à une zone exposée à de moindres risques (zone bleue) ou à une zone dans laquelle il n'y a pas de risques prévisibles à condition que ces travaux et installations permettent de surveiller et réduire les conséquences des risques et de ne pas aggraver leurs effets.

2.5. En secteur Ngb uniquement et au delà d'une bande de 15m de large comptée à partir de la limite du secteur Nga:

- Les travaux de remblaiement, d'excavation et d'affouillement, de moins de 2m de hauteur et de moins de 30m² de surface, ayant pour objet d'assurer une meilleure stabilité des terrains et des constructions.
- Le dépôt et le stockage des matériaux ou matériels de toute nature apportant une surcharge des terrains inférieure à 4t/m².
- Les travaux confortatifs et l'aménagement des bâtiments existants, dans la limite du volume bâti à condition de ne pas aggraver les risques naturels de mouvements des terrains et leurs effets.
- l'extension mineure de bâtiments existants, justifiée par l'amélioration des conditions sanitaires (WC, salle d'eau...) limitée à une emprise au sol de 5m² et à condition de ne pas aggraver les risques naturels et leurs effets. Cette extension ne peut être accordée plus d'une fois.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre de bâtiments existants au 26 Avril 1991 dans le respect des prescriptions réglementaires du PER valant PPR.

2.6. En secteur Nh uniquement :

- dans les zones d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique, les nouvelles constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager et que leur SHON ne dépasse pas 250 m²,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m², que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m²,
- les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone et qu'ils s'implantent à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
- les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à destination d'habitat et que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante sans que la SHON finale, extension comprise, ne dépasse pas 250m².

2.7. En secteur Np uniquement :

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination d'équipement publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux,
- la couverture de la piscine existante sur le site de l'Acacia d'Argent à condition qu'elle s'intègre avec l'environnement paysager et naturel,
- dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique au niveau du site de l'Acacia d'Argent, la construction d'un local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial, en extension d'une construction existante, lié à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air, restauration).

2.8. En secteur Npn uniquement :

- les nouvelles occupations et utilisations du sol liées à la création et au fonctionnement du Parc Nature ainsi que les occupations et utilisations du sol liées à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone (promenade, détente, loisirs et sports de plein air) sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et de ne pas compromettre le libre écoulement des eaux.

2.9. En secteur Ns uniquement :

A condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux, sont autorisés :

- les travaux d'aménagement, de réfection, de changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) dans les bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1.-5.7 du Code de l'Urbanisme,
- la démolition et la reconstruction à l'identique conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme des bâtiments non repérés au titre de l'Article L 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme ainsi que leur changement de destination (hébergement hôtelier, bureaux, commerces et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif),
- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.10. En secteur Nc uniquement :

- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles et les constructions nécessaires au fonctionnement des campings sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2.10. En secteur Nfg uniquement :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- 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 travaux de réhabilitation des bâtiments existants et le changement de destination vers des activités sociales et économiques sous réserve qu'ils s'intègrent avec le caractère naturel et paysager du site et respectent l'identité architecturale et patrimoniale des lieux

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nga et Ngb :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest, à l'exception de la création d'accès réservés à la réalisation de cette future voie, tout nouvel accès sur cette nouvelle voie sera interdit.

Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Dans les secteurs Nga et Ngb :

Non réglementé

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Zone N à l'exception des secteurs Nga et Ngb

Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation existante ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, l'assainissement individuel sera autorisé conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables au système d'assainissement non collectif et à la norme DTU 64-1 de décembre 1992.

Eaux pluviales

Les futurs aménagements devront être en cohérence avec les prescriptions du Schéma Directeur Pluvial annexé au PLU. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées étant interdite, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales, ou, dans l'absence de ceux-ci vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature doivent être réalisés en souterrain.

4.2. Secteurs Nga et Ngb

Toutes les eaux, quelles que soient leur nature et leur provenance doivent être collectées et évacuées hors de la zone de risque par des dispositifs étanches. Cette étanchéité doit être assurée, même en cas de mouvements limités de l'assise des réseaux.

Les rejets doivent obligatoirement être raccordés aux réseaux publics collectifs. L'assainissement autonome est interdit.

Les réseaux porteurs de fluide doivent faire l'objet de vérifications périodiques afin de détecter les fuites éventuelles et procéder immédiatement à leur réparation.

La réparation même partielle des réseaux porteurs de fluide doit être réalisée de telle façon que les parties réparées puissent supporter sans dommages des mouvements d'ampleur limitée de leur assise.

Le pompage ou le puisage des eaux souterraines sont interdits.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35m de l'alignement de la RD 559,
- 10m de l'alignement de la RD 2086, RD 42 et RD 86,
- 5m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 sur le site de l'Acacia d'Argent doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

Dans le secteur Np concerné par la future voie de liaison ouest, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de cette future voie.

Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat et leurs annexes, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes devront s'implanter dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant,
- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les piscines.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé, hormis :

Dans le secteur Np, le local à usage d'équipement d'intérêt collectif public ou à usage commercial autorisé à l'article N2.7 doit être implanté à l'intérieur de la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

Dans le secteur Nh, en dehors des extensions d'habitations existantes et de leurs annexes, les futures constructions à destination d'habitat, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes devront être implantées dans la zone d'emprise maximale des constructions définie sur le plan graphique.

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 15 m de longueur

10.2 - Hauteur absolue

La hauteur de toute construction mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7m.

En secteur Ngb : les hauteurs initiales des constructions existantes par rapport au terrain naturel doivent être maintenues. Les extensions mineures admises ne doivent pas excéder les hauteurs initiales des constructions existantes auxquelles elles se rattachent.

10.3 – Des hauteurs différentes du 10.2. peuvent être admises :

- pour les constructions nouvelles concourant aux missions de services publics,
- en cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante,
- pour les installations et constructions liées au Parc Nature.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1. En zone N à l'exception des secteurs Nga et Ngb

Les constructions, de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites et aux paysages.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en pierre locale de hauteur limitée à 0.80 mètres,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage,
- soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local.

11.2. Secteurs Nga et Ngb

Afin d'éviter la dégradation du caractère et de l'image du secteur du Pin de Galle, toutes les interventions tendant à restaurer, à conforter, aménager ou reconstruire les bâtiments à l'identique après sinistre devront respecter le caractère originel du site, à savoir une urbanisation spontanée de cabanons de pêcheurs.

11.2.2. Couvertures

Pentes : La pente des toitures ne doit pas excéder 30%. Les toitures doivent être à une ou deux pentes. Les faîtages doivent être parallèles ou perpendiculaires à la pente. Les toitures terrasses sont interdites.

Matériaux : Les couvertures des toitures doivent être en matériaux légers (plaques ondulées métalliques ou ciment..., dans les tons ocres ou de couleur s'apparentant à celle de la tuile). Les génoises, même au dessus des ouvertures sont à exclure.

Souches : Les souches de cheminées doivent être placées près du faîtage et de préférence en pignon.

11.2.3. Aspect des façades et revêtements

Matériaux : Toute nouvelle maçonnerie est à proscrire. Seuls des matériaux rappelant la vocation originelle du site (cabanons) tel que des matériaux périssables ou de récupération ou encore des matériaux rappelant l'environnement boisé du site du « Pin de Galle » seront autorisés.

Menuiseries : Les fenêtres doivent être en bois plein ou à carreaux carrés, ou menuiseries métalliques laquées. La couleur des menuiseries devra respecter la palette de couleur déposée en mairie.

Les portes ainsi que les portails de garage à bateaux doivent être en bois plein. Les volets doivent être en bois plein ou à lames horizontales. Les volets roulants sont interdits.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures ne peuvent être exécutées que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques. Elles doivent être légères avec ou sans végétation grimpante.

Dans les Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques, les seules clôtures autorisées sont celles constituées d'un simple grillage sans mur de soubassement.

Murs de soutènement : Ils ne peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

Terrasses : Les terrasses sur pilotis sont interdites. Les terrasses en aménagements de sols peuvent être exécutés que sur prescriptions géotechniques adaptées à la nature des risques.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

12.2. Le nombre de places dédiées au P.M.R. sera conforme aux règles d'affectation prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation en fonction de la nature des opérations.

12.3. Pour les campings, les PRL :
1 place par emplacement sur ce dernier et une place visiteurs pour 3 emplacements créés.

12.4. Les secteurs Nga et Ngb ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichage y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2. En secteurs Nga et Ngb :

Le déboisement est interdit.

Les surfaces dénudées quelle qu'en soit la nature, ou dont la couverture végétale est clairsemée, doivent faire l'objet d'une végétalisation adaptée.

Le dallage de la totalité de la parcelle est interdit.

13.3. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

13.4. Les essences préconisées pour les plantations figurent dans l'annexe du présent règlement.

ARTICLE N 14. - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur Nc :

Non réglementé.

14.2. Dans le secteur Nc :

Le nombre maximal d'emplacements pour les campings est fixé à 50 par hectare.

