

III. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1. Situation réglementaire dans le PLU en vigueur

Le site de projet (parcelle AB 242) est classé en zone N dans le PLU en vigueur approuvé en décembre 2011 et dont la dernière modification date d'octobre 2020.



Extrait de zonage du PLU en vigueur

Principales caractéristiques du règlement de la zone N² (extrait du PLU en vigueur):

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ensuite sont interdites,
- 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'habitation existantes à condition : que la SHON initiale à la date d'approbation du PLU soit au moins égale à 50 m² ; 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 250 m²,
- 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 50 m² ; que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la SHON existante,
- Les annexes liées à une habitation sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² 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.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Emprise au sol

Non réglementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Des implantations différentes 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.

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

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions

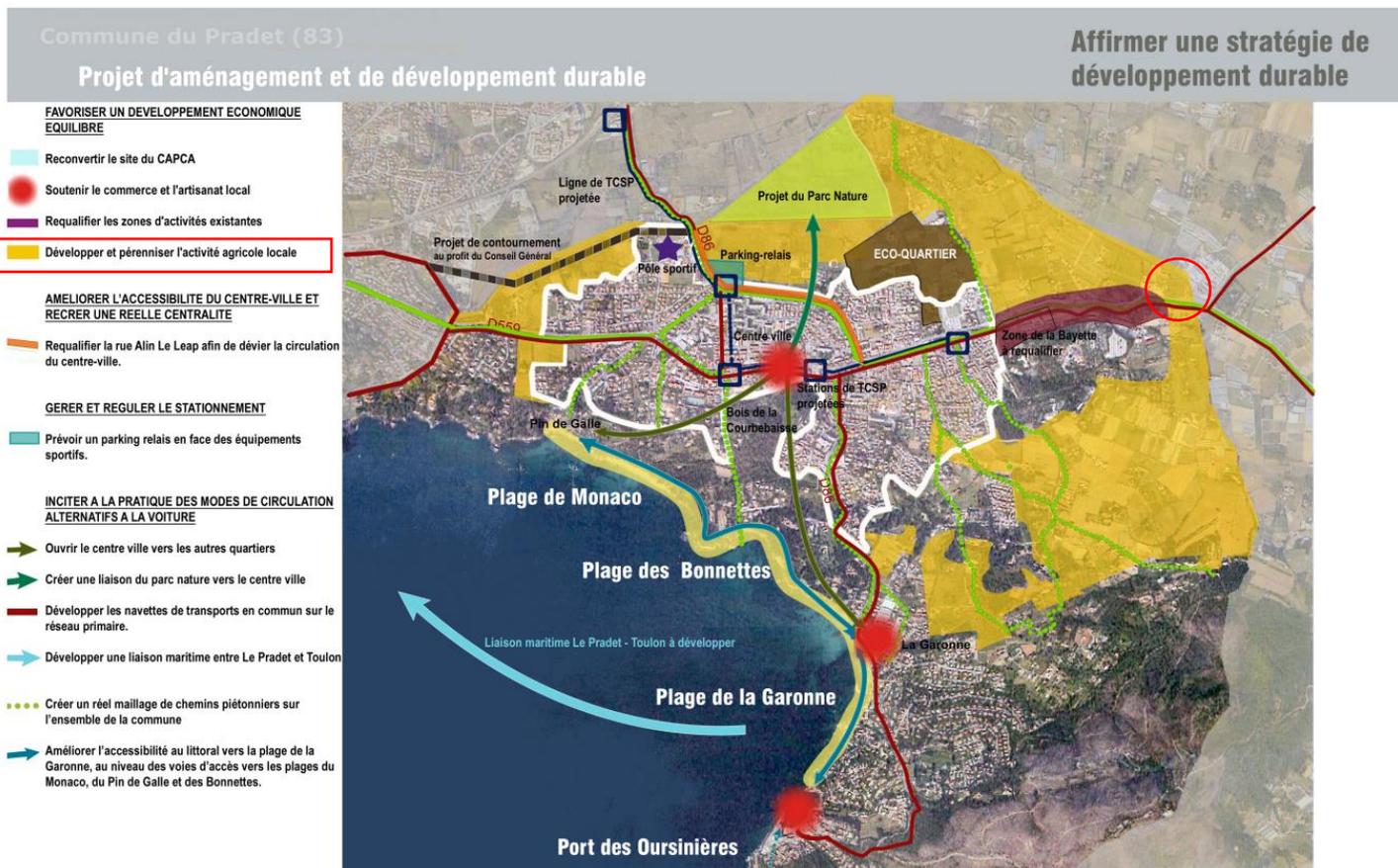
La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m, sauf pour les constructions nouvelles concourant aux missions de services publics.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

². La parcelle du site de la Diligence étant située en zone N et non dans un des secteurs de la zone N, les particularités réglementaires de ces secteurs ne sont pas détaillées ici.

En l'occurrence, ce classement en zone naturelle (et agricole aux alentours) traduit la volonté exprimée dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de préserver cet espace dans sa vocation agricole.



En l'état, le PLU en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du pôle de réemploi et de valorisation des déchets. Il doit donc être mis en compatibilité afin que le projet visé puisse être mis en œuvre.

2. Pièces du PLU mises en compatibilité

Le **règlement** du PLU est complété par la création d'un secteur Nd (STECAL), relatif au pôle de réemploi et de valorisation des déchets. Les corrections sont apportées en rouge.

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 Nd relatif au pôle de réemploi et de valorisation des déchets,**
- 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,

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 Nd uniquement

Sont autorisées les constructions et installations à condition :

- d'être liées et nécessaires aux activités de dépôt, stockage et de valorisation des déchets (non recyclables ou valorisables), produits, matières et matériaux ;
- qu'un traitement paysager de qualité soit réalisé le long des abords de la RD559 ;
- que les activités développées ne soient pas en mesure d'altérer la qualité des eaux de surface et souterraines.

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 Nd, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la RD 559.

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'ordonnement 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 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.

Dans le secteur Nd, cette hauteur est majorée à 10 m.

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, Ngb et Nd

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 façades 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.

11.3. Secteur Nd

Par leur aspect extérieur et leur intégration paysagère, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Un traitement architectural contemporain des constructions et des matériaux est autorisé. Les toitures terrasses sont notamment autorisées et celles-ci pourront accueillir des panneaux photovoltaïques.

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.
- 12.5. Dans le secteur Nd, le stationnement des véhicules doit être suffisamment calibré afin de répondre à la fréquentation du pôle de réemploi et de valorisation des déchets (usagers et salariés). Ce stationnement doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

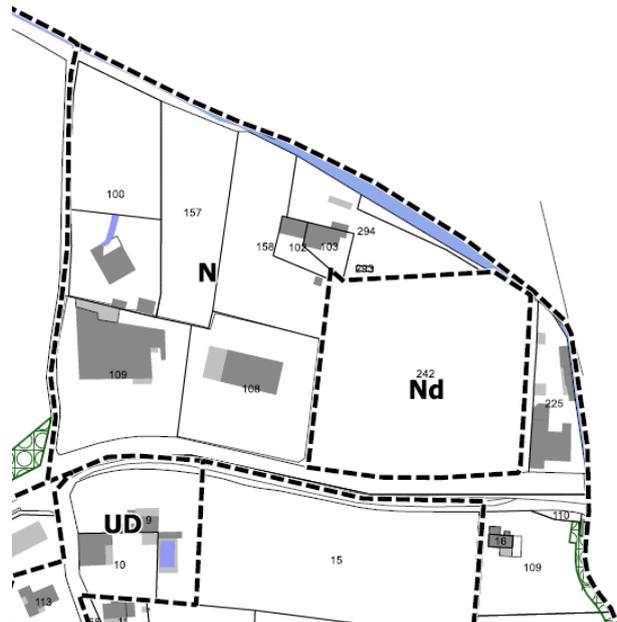
ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 13.1. Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement 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.
- 13.5. Dans le secteur Nd, les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

Le zonage du PLU est actualisé avec la création d'un secteur Nd (STECAL) d'une superficie de 9 960 m².



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU mis en compatibilité