Département de l'Aude

PLAN LOCAL D'URBANISME

9ème MODIFICATION

Règlement

Pièce n°2

Procédure		Prescription	Approbation
Révision générale POS - PLU		**28/11/2002**	**23/08/2007**
1ère	Révision simplifiée du PLU	26/10/2007	23/10/2008
2ème	Révision simplifiée du PLU	26/10/2007	23/10/2008
1ère	Modification du PLU		01/12/2008
2ème	Modification du PLU		13/08/2009
3ème	Modification du PLU		30/06/2010
4ème	Modification du PLU (Annulée par jugement du TA de Montpellier le 21 février 2013)		09/02/2011
1ère	Modification simplifiée du PLU		11/04/2011
5ème	Modification du PLU (Retirée par délibération du Conseil Municipal le 22 octobre 2012)		04/04/2012
5ème	Modification du PLU		25/07/2013
6ème	Modification du PLU		25/07/2013
2ème	Modification simplifiée du PLU		27/01/2014
7ème	Modification du PLU		16/11/2016
3ème	Modification simplifiée du PLU		22/12/2017
8ème	Modification du PLU		22/12/2017
4ème	Modification simplifiée du PLU		01/06/2019
5ème	Modification simplifiée du PLU		07/12/2020

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
CHAPITRE I - ZONE UA 6
CHAPITRE II - ZONE UB 14
CHAPITRE III - ZONE UC 22
CHAPITRE IV- ZONE UD 30
CHAPITRE V - ZONE UE 39
CHAPITRE VI - ZONE UF 44
CHAPITRE VII - ZONE UG 48
CHAPITRE VIII -ZONE UH 54
CHAPITRE IX - ZONE UP1 61
LE SECTEUR UP1a 62
LE SECTEUR UP1b 68
LE SECTEUR UP1c 73
LE SECTEUR UP1d 78
LE SECTEUR UP1e 84
LE SECTEUR UP1n 89
CHAPITRE X - LA ZONE UP2 : 94
LE SECTEUR UP2a 95
LE SECTEUR UP2b 100
LE SECTEUR UP2c 105
CHAPITRE XI : LA ZONE UP3 110
LE SECTEUR UP3a 111
LE SECTEUR UP3b 116
LE SECTEUR UP3c 122
LE SECTEUR UP3d 127
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 132
CHAPITRE I - ZONE 1AU 132
LES SECTEURS 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1Aud, 1AUs 133
LE SECTEUR 1AUe 142
LE SECTEUR 1AUf 147
LE SECTEUR 1AUg 153
LE SECTEUR 1AUh 159
LE SECTEUR 1AUn 164
CHAPITRE II - ZONE 2AU 169
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 171
LA ZONE A 171
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 176
LES ZONES N 176

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire la commune de LEUCATE.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les **dispositions spéciales à certaines parties du territoire, en particulier les dispositions particulières au littoral** définies aux articles L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.
A l'exception de la partie Ouest de la plaine viticole dont la limite est marquée sur le plan de zonage de la Presqu'île, tout le territoire de Leucate est dans les espaces proches du rivage.

2) Les **principes de base matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire** répertoriés à l'article L 110 du Code de l'Urbanisme et les principes généraux en matière d'équilibre, de diversité et de protection répertoriés à l'article L.121-1 du code de l'Urbanisme.

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme stipule : les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des schémas de secteur. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3) Les **autres lois** :

- La loi n°86.2 du 3 janvier 1986 relative **à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**,
- la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative aux **principes d'aménagement**.
- la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à la **prévention des risques majeurs et à l'organisation de la forêt contre l'incendie**
- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'**orientation pour la ville** relative à la répartition des logements sociaux et la loi du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « **loi sur l'eau** »,
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 dite « **loi sur le bruit** »,
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "**loi paysage**", relative à la protection et la mise en valeur des paysages,
- la loi n° 95-101 du 2 février 1995 sur le **renforcement de la protection de l'environnement** et notamment l'article L 111-1.4 du Code de l'Urbanisme, qui prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et les installations sont interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des

autoroutes, routes express et déviations, et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation à compter du 1er janvier 1997,

- la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'**orientation agricole**,
- la loi sur la **protection de la forêt** du 9 juillet 2001,
- la loi relative à la **prévention des risques technologiques et naturels** du 30 juillet 2003,
- la loi relative à **l'archéologie préventive** du 1° août 2003.
- l'ordonnance relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement du 3 juin 2004.
- La loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.
- La loi relative aux orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005.
- La loi portant **Engagement National** pour le logement du 13 juillet 2006.

4) Les articles d'ordre public du **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants)

5) Les **périmètres** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :
   - les périmètres de zones d'aménagement concerté (ZAC)
   - les périmètres relatifs au droit de préemption urbain (DPU).
   - les périmètres de zones d'aménagement différé existantes (ZAD).
   - les périmètres de secteurs sauvegardés.
   - les périmètres de restauration immobilière (PRI).
   - les périmètres de résorption de l'habitat (PRH) et de rénovation urbaine.
   - les périmètres de zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).
   - les périmètres de Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).
   - les périmètres situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectées par le bruit.

6) Les **servitudes d'utilité publique** représentées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.

7) ***Les lois portant réglementation du*** patrimoine archéologique **:**
   - Loi du 27 septembre 1941 faisant obligation de signaler toute découverte archéologique.
   - Décret du 7 juillet 1977 ; Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.
   - Loi du 15 juillet 1980 aggravant la pénalité en cas de destruction des éléments du patrimoine archéologique.
   - Décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

8) Les articles L.111-9, L.111-10, L.311-2 et L.313-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un **sursis à statuer**.

9) Les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux **opérations déclarées d'utilité publique**.

10) Les règles spécifiques aux **lotissements** s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R.315-5 du code de l'urbanisme. Les lotissements de plus de 10 ans qui ont gardé leurs règles spécifiques sont répertoriés dans le document des annexes.

11) Les **périmètres sensibles** des départements (L.142-1 et suivants du code de l'urbanisme).

12) Les **Plans de Prévention des Risques naturels** (PPR) prévisibles et les documents en tenant lieu.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones :

La zone urbaine comprend les zones suivantes :
- La zone UA, le cœur ancien du village.
- La zone UB, les premières extensions du village.
- La zone UC, les habitations individuelles récentes du village.
- La zone UD avec les secteurs UD1 et UD2 sur la Franqui et les secteurs UD3 et UD4 à Leucate Plage.
- La zone UE, la zone portuaire de Port Leucate.
- La zone UF, la zone logistique de la Franqui.
- La zone UG, la zone à vocation touristique sur la commune.
- La zone UH, la partie urbanisée de la falaise de Leucate Plage
- La zone UP1, la zone urbaine de la station de Port Leucate, côté port et bassins portuaires.
- La zone UP2, la zone urbaine de la station de Port Leucate, côté Mer Méditerranée
- La zone UP3, la zone urbaine de la station de Port Leucate, côté Etang de Salses-Leucate.

La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- La zone 1AU est réservée à l'urbanisation à court terme.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUa, 1AUb, 1AUc sont les secteurs correspondant aux extensions de Leucate Village.
- 1AUd : Secteur d'extension de la station de La Franqui.
- 1AUe : Zone d'activités artisanales et commerciales.
- 1AUf : Zone de sports et loisirs où les activités horticoles sont autorisées.
- 1AUg : Zone touristique et de loisirs avec les sous-secteurs 1AUg1, 1AUg2, 1AUg3.
- 1AUh correspondant à la zone d'équipements sportifs.
- 1AUn correspondant à l'aménagement des villages naturistes.

- La zone 2AU est réservée à l'urbanisation future à long terme après modification ou révision du P.L.U. Elle ne comprend que le secteur de la Fontaine de Loin à l'Est du village.

- La zone agricole en raison de son potentiel agronomique et piscicole comprend :
  le secteur A1 et
  le secteur A2

- la zone naturelle comprend les secteurs Nc, NL, Ns, N100 et Ng.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée.

Aucune toiture ne doit avoir une pente inclinée de manière à laisser l'eau s'écouler vers le fond voisin en cas d'implantation en limite séparative.

Les postes de transformation E.D.F. soumis au permis de construire (surface supérieure à 6 m² et hauteur supérieure à 3 mètres) ne sont pas tenus de respecter les règles du présent document.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat ancien correspondant au vieux village à caractère central d'habitat et de services, où les bâtiments sont implantés en ordre continu.
Le secteur UAa correspond à la partie de la zone UA à vocation commerciale et de service de proximité.
Le secteur UAb correspond à la partie Nord du village accolée au vieux village.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - industriel
   - agricole autre que celles visées à l'article UA2 alinéa 3
   - artisanat autre que celles visées à l'article UA2 alinéa 3

b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UA 2.
c) Les dépôts de véhicules.
d) Les garages collectifs de caravanes.
e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
g) L'implantation d'habitations légères de loisirs
h) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
j) Les parcs résidentiels de loisirs.
k) La couverture de piscines existantes ou projetées est interdite.
l) Les lotissements à usage d'activités.
m) Les affouillements et exhaussements des sols.
n) Dans le secteur UAa, le changement de destination au rez-de-chaussée des commerces de détails et services existants en habitation.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UA1, notamment :

- Les constructions à usage :
  . d'habitation
  . d'équipement collectif
  . hôtelier
  . de bureaux
  . de services
  . d'entrepôts commerciaux
  . de stationnement
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les groupes d'habitations.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
b) les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
c) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
d) Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage
e) Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.
f) Les commerces dont la surface de vente n'excède pas 600 m².
g) Les équipements publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdite.
c) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
e) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir (Largeur minimum 4 mètres).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

En secteur UAb, l'alignement en retrait de 5 mètres est autorisé sous réserve d'un projet architectural

le justifiant.

L'édification des constructions sur l'alignement n'est pas obligatoire dans les cas suivants :

a) Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de vue.
b) A condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant les murs séparatifs.
c) Lorsque le projet de construction est voisin de bâtiments déjà implantés en retrait, la construction peut être implantée en alignement du bâtiment existant ou à l'alignement de la voie, à condition qu'il comprenne des façades en retour joignant l'alignement de la voie et celui du bâtiment de la parcelle voisine.
d) Un projet de construction limitrophe d'une construction à l'alignement peut être implantée en retrait de l'alignement à condition qu'un mur de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres soit implanté sur cet alignement.
e) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement. Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
b) La création à cheval sur la limite séparative d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée s'il existe sur la parcelle voisine une construction ne jouxtant pas la limite, si les façades en retour sont traitées comme les façades sur rue.
c) Les parties des murs pignons situées au-dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.
d) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

a) La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux postes transformateurs « HTA / HBT ».

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 50 % (H= 3L/2)
b) Pour conserver le caractère du vieux centre, un dépassement de la hauteur maximale ci-dessus définie peut être autorisé, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

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

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

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. Elle ne peut être supérieure à 14,50 mètres.
b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
c) La hauteur absolue ne peut dépasser 12 mètres dans le secteur UAb.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :

a) Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Ces enduits sur les murs en pierre

seront réalisés à base de chaux naturelle de type CL ou NLH sans autre indice d'adjuvant (selon la norme NSP 15.311) et de sable de rivière teinté à la recoupe de pierre ou d'ocre naturelle. Tout produit formulé contenant du ciment type CEM1 et CEM2 est à exclure. L'enduit écrasé est interdit quel que soit le matériau de construction.

b) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
c) Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 % et 33%, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.
b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieillies, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
c) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.
d) Les crevés de toiture sont interdits.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en bois peint uniquement, selon le nuancier de couleurs disponible en mairie.
b) Les menuiseries seront de même nature.
c) Pour les travaux et changement de destination sur les constructions existantes les volets roulants, quelque soit la couleur, ainsi que les menuiseries en aluminium ou PVC sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux nouvelles constructions pour lesquelles la pose de volets battants en bois est impossible. Dans un tel cas de figure, le volet roulant devra être entièrement dissimulé (coffre et guides).
d) Les volets en bois doivent présenter des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

a) Les loggias en renfoncement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage seront interdites.
b) Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 0,80m de profondeur. Toutefois, une saillie moindre pourra être exigée sur les façades riveraines du domaine public.
c) Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.
d) Les auvents fixes en saillie sur le domaine public sont interdits.
e) Les escaliers extérieurs situés hors du domaine public doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

6. Souches de cheminées :

a) Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer à l'égout du toit.
b) Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôtures :

a) Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
b) Les clôtures maçonnées et enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
c) Les claustras et balustres sont interdits.

8. Enseignes et pré-enseignes :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.
b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.
Les panneaux solaires sur toiture sont interdits.

12. Zones de stockage extérieur :

a) Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.
b) 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, au site et au paysage urbain.

13. Piscines :

Les structures de couverture des piscines sont interdites. La couleur bleue est interdite pour le fond et les murs des piscines.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2 Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : deux places de stationnement par logement dont une dans le volume bâti (garage).
b) Pour les constructions à usage d'habitations en immeuble collectif : une place de stationnement par logement.
c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
d) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement visiteur par 3 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou de plancher de bureau.
f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage pour 2 chambres d'hôtel.
g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.
h) Pour les établissements médicalisés (cliniques, EHPAD, IME…) : une place de stationnement pour 2 lits.

3 En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements recevant du public.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat et de services proche du centre accueillant des immeubles collectifs et pavillonnaires implantés en ordre discontinu.
La zone UBb correspond au secteur Nord du village contigu au bâti ancien.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - industriel
   - agricole autre que celles visées à l'article UB2 paragraphe 3
   - artisanat autre que celles visées à l'article UB2 paragraphe 3

b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UB2.
c) Les dépôts de véhicules
d) Les garages collectifs de caravanes.
e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
g) L'implantation d'habitations légères de loisirs
h) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
j) Les parcs résidentiels de loisirs.
k) La couverture de piscines existantes ou projetées est interdite
l) Les lotissements à usage d'activité.
m) Les affouillements et exhaussements des sols,
n) En secteur UBa le changement de destination au rez-de-chaussée des commerces, services, hôtels et restaurants existants en habitation.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UB1 notamment :

- Les équipements publics
- Les constructions à usage :
  . d'habitation
  . d'équipement collectif
  . hôtelier
  . de bureaux
  . de services
  . de stationnement
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les groupes d'habitations.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve que les planchers habitables soient situés à la côte + 0,80 mètre par rapport au niveau des voies existantes ou projetées.
b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
c) les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
d) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
e) Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage.
f) Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
c) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
d) Les accès doivent être adaptés aménagés de façon à apporter la moindre gêne la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour.
e) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée.
c) Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir des constructions ayant plus de 2000m² de plancher hors œuvre et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. la palette de retournement doit comporter au moins une piste circulaire de 3 mètres de large avec un rayon intérieur de 8 mètres.
d) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être prises en fonction du programme présenté et de sa cohérence avec l'organisation générale du secteur.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

a) En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres,
b) En dérogation à cette règle, sur les parcelles de profondeur (distance perpendiculaire à la voirie) inférieure à 19 mètres, le recul minimum de l'alignement est ramené à 3 mètres pour le bâtiment principal. Il est à 5 mètres pour les garages et annexes.
c) En bordure du CD 627 les bâtiments doivent être édifiés à 35 mètres de l'axe de la voie.
d) En bordure du ruisseau de La Fontaine de Loin, toute construction doit être à une distance de l'alignement d'au moins égale à 10 mètres.
d) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L = H/2).
b) Les parties de murs pignons situées en dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.

c) Toutefois les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble et justifiant l'intérêt de construire sur les limites séparatives.
d) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
e) Les constructions annexes de moins de 4.mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve que leur longueur sur chacune des limites séparatives n'excède pas 10m.
f) Non réglementé pour les équipements publics.
g) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

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

a) La distance entre deux constructions sur un même terrain, doit être au moins égale à 3 mètres.
b) Toutefois, cette distance peut être réduite dans le cadre d'une opération de groupe d'habitations sous réserve que les parties de construction en vis-à-vis ne comportent pas de baies éclairant une pièce principale.
c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux postes transformateurs « HTA / HBT ».

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

a) L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % annexes comprises, de la superficie totale de la parcelle.
b) Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définie par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

3. Hauteur maximale

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues
b) La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.
c) Dans tous les cas, elle ne peut être supérieure à 12.50 mètres.
d) Non réglementé pour les équipements publics

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :

a) Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Ces enduits seront réalisés à base de chaux naturelle. Pour les murs en pierre, la chaux naturelle doit être de type CL ou NLH sans autre indice d'adjuvant (selon la norme NSP 15.311) et de sable de rivière teinté à la recoupe de pierre ou d'ocre naturelle. Tout produit formulé contenant du ciment type CEM1 et CEM2 est à exclure.
   L'enduit écrasé est interdit.
b) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
c) Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 % et 33%, cependant une pente

supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.

b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieillies, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
c) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.
d) Les toitures terrasse sont admises dans une proportion de 25 % de la surface totale de la couverture. Le matériau de revêtement de la toiture terrasse sera réalisé en terre cuite de couleur "tuile".
e) Les crevés de toiture sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en bois ou en aluminium peints uniquement, selon le nuancier de couleurs disponible en mairie.
b) Le PVC blanc et l'aluminium naturel sont interdits.
c) Les menuiseries seront de même nature.
d) Les volets en bois présentent des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.
e) Les volets roulants seront entièrement dissimulés (coffre et guide) dans la maçonnerie.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

a) Les loggias en renfoncement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs.
b) Les escaliers extérieurs situés hors du domaine public doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

6. Souches de cheminées :

a) Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer à l'égout du toit.
b) Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôtures :

a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,80 mètre sur les limites séparatives à partir du terrain naturel avant travaux (et ce quel que soit sa nature, exemple soutènement, liaison..)
b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol et peut être surmonté de clôtures grillagées.
c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
d) Les claustras et balustres sont interdits.

8. Enseignes et pré-enseignes :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.
b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- Etre intégré dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

a) Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.
b) 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, au site et au paysage urbain.

13. Piscines :

Les structures de couverture des piscines sont interdites. La couleur bleue est interdite pour le fond et les murs des piscines.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

2. Dispositions générales :

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

2 Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : deux places de stationnement par logement dont une dans le volume bâti (garage).
b) Pour les constructions à usage d'habitations en immeuble collectif : une place de stationnement par logement.
c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de

l'Urbanisme qui sont applicables.

d) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement visiteur par 3 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou de plancher de bureau.
f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.
h) Pour les établissements médicalisés (cliniques, EHPAD, IME…) : une place de stationnement pour 2 lits.

3 En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements recevant du public.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement pour ces dernières (sauf dans le cas de dalles).
b) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
c) Les plantations et boisements existants sur la parcelle ou l'unité foncière doivent être conservés ou renforcés. La suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat et de services accueillant des immeubles collectifs et pavillonnaires implantés en ordre discontinu. Elle représente la zone d'extension récente du village.

Le secteur UCa correspond à la partie de la zone UC située à proximité du cimetière qui pour des raisons d'intégration paysagères et au regard de la topographie, limite la hauteur de toute construction à 5 mètres.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - industriel
   - agricole autre que celles visées à l'article UC2 alinéa 3
   - artisanat autre que celles visées à l'article UC2 alinéa 3

b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UC 2.
c) Les dépôts de véhicules
d) Les garages collectifs de caravanes.
e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
g) L'implantation d'habitations légères de loisirs
h) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
j) Les parcs résidentiels de loisirs.
k) La couverture de piscines existantes ou projetées est interdite
l) Les lotissements à usage d'activité.
m) Les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UC1 notamment :

- Les équipements publics
- Les constructions à usage :
  . d'habitation
  . d'équipement collectif
  . hôtelier
  . de bureaux
  . de services
  . de stationnement
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les groupes d'habitations.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve que les planchers habitables soient situés à la côte + 0,80 mètre par rapport au niveau des voies existantes ou projetées.
b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
c) les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
d) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
e) Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage.
f) Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.
g) Les commerces dont la surface de vente n'excède pas 600 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.

b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
c) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
d) Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour.
e) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée.
c) Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir des constructions ayant plus de 2000 m² de plancher hors œuvre et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. la palette de retournement doit comporter au moins une piste circulaire de 3 mètres de large avec un rayon intérieur de 8 mètres.
d) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être prises en fonction du programme présenté et de sa cohérence avec l'organisation générale du secteur.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

a) En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sauf en bordure de voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt d'implanter les constructions différemment.
b) En dérogation à cette règle, sur les parcelles de profondeur (distance perpendiculaire à la voirie) inférieure à 19 mètres, le recul minimum de l'alignement est ramené à 3 mètres pour le bâtiment principal. Il est à 5 mètres pour les garages et annexes.
c) En bordure du CD 627 les bâtiments doivent être édifiés à 35 mètres de l'axe de la voie.
d) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L = H/2).
b) Les parties de murs pignons situées en dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.
c) Toutefois les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble et justifiant l'intérêt de construire sur les limites séparatives.
d) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
e) Les constructions annexes de moins de 4 mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve que leur longueur sur chacune des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.
f) Les piscines doivent être implantées à deux mètres minimum des limites séparatives de propriété.
g) Non réglementé pour les équipements publics.

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

a) La distance entre deux constructions sur un même terrain, doit être au moins égale à 3 mètres.
b) Toutefois, cette distance peut être réduite dans le cadre d'une opération faisant l'objet d'un plan de masse et sous réserve que les parties de construction en vis à vis ne comportent pas de baies éclairant une pièce principale.
c) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux postes transformateurs « HTA / HBT ».

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

a) L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % annexes comprises, de la superficie totale de la parcelle.
b) Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative **:**
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

3.Hauteur maximale :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues
La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.
Elle ne peut être supérieure à :

- 5,50 pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- 7,50 pour les constructions en R+1, dans ce cas la surface de l'étage est limitée à 50% de l'emprise au sol du bâtiment. Cette valeur pourra variée suivant les contraintes du site (par exemple, abaisser dans les sites sensibles afin de maîtriser l'impact sur les paysages)
- 10,5 mètres pour les constructions en R+2 seulement dans le cas des groupes d'habitations et des hôtels.

En secteur UCa, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres pour toute construction.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :

a) Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Ces enduits seront réalisés à base de chaux naturelle. L'enduit écrasé est interdit.
b) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
c) Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits à compter du

moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 % et 33%, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.
b) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieillies, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
c) Les descentes d'eaux pluviales doivent être en zinc, PVC peint dans les tons de la façade, ou en éléments de terre cuite.
d) Les toitures terrasse sont admises dans une proportion de 25 % de la surface totale de la couverture. Le matériau de revêtement de la toiture terrasse sera réalisé en terre cuite de couleur "tuile".

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront en bois ou en aluminium peints uniquement, selon le nuancier de couleurs disponible en mairie.
b) Le PVC blanc et l'aluminium naturel sont interdits.
c) Les menuiseries seront de même nature.
d) Les volets en bois présentent des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.
e) Les volets roulants seront entièrement dissimulés (coffre et guide) dans la maçonnerie.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

a) Les loggias en renfoncement par rapport à la façade, ne se situant pas au dernier étage, doivent s'harmoniser avec les ouvertures par ailleurs.
b) Les escaliers extérieurs situés hors du domaine public doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction et ne desservir pas plus de deux niveaux, rez-de-chaussée compris.

6. Souches de cheminées :

a) Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer à l'égout du toit..
b) Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôtures :

a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,50 mètre sur les limites séparatives à partir du terrain naturel avant travaux et ce quelque soit sa nature (exemple soutènement, liaison…)
b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol et peut être surmonté de clôtures grillagées.
c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
d) Dans le cas de clôtures grillagées, celles-ci seront doublées de haies-vives.
e) Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci pourront être surmontés de clôtures grillagées d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre au-dessus du terrain remblayé.

Non règlementé pour les clôtures délimitant les parkings publics.

8. Enseignes et pré-enseignes :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.
b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- Etre intégré dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

a) Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.
b) 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, au site et au paysage urbain.

13. Piscines :

Les structures de couverture des piscines sont interdites. La couleur bleue est interdite pour le fond des piscines.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être

assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : deux places de stationnement par logement dont une dans le volume bâti (garage).
b) Pour les constructions à usage d'habitations en immeuble collectif : une place de stationnement par logement.
c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
d) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou de plancher de bureau.
f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.
h) Pour les établissements médicalisés (cliniques, EHPAD, IME…) : une place de stationnement pour 2 lits.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements recevant du public.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSEES

a) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement pour ces dernières (sauf dans le cas de dalles).
b) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
c) Les plantations et boisements existants sur la parcelle ou l'unité foncière doivent être conservés ou renforcés. La suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

CHAPITRE IV- ZONE UD

Par arrêté du 11 octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

Par délibération du 25 juillet 2022, la Commune de Leucate, dans le cadre de la 9ème modification du PLU, a également institué une orientation d'aménagement et de programmation dite « CŒUR DE LA FRANQUI », annexée au PLU, applicable dans les secteurs UD1 et UD2b, afin de prendre en compte les objectifs architecturaux et paysagers d'insertion des bâtiments à l'entrée de ces secteurs ainsi que les règles prescrites par la ZPPAUP en vigueur sur la Commune depuis 2008.

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat et de services à caractère balnéaire, où les bâtiments sont implantés en ordre discontinu.
Cette zone se subdivise en quatre secteurs :

- Secteur UD1 : Le cœur de la Franqui composé de grands bâtiments et de beaux parcs.
- Secteur UD2 : La zone résidentielle de La Franqui et le sous-secteur UD2a situé à l'extrémité de la rue René FAFUR
- Secteur UD3 : La zone urbaine de Leucate Plage avec le sous-secteur UD3a correspondant à une zone à forte vocation commerciale, de service, hôtelière et de restauration.
- Secteur UD4 : La zone urbaine de Leucate Plage dont la vocation future est celle de centre urbain (projet de place avec concentration de commerces et de services de proximité)

En raison des risques présentés par la topographie de certains terrains et de l'instabilité des sols dominants, une étude géologique spécifique au projet peut être demandée et des prescriptions particulières peuvent être exigées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - industriel
   - agricole autre que celles visées à l'article UD2 alinéa 3
   - artisanat autre que celles visées à l'article UD2 alinéa 3

b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées en UD 2.
c) Les dépôts de véhicules
d) Les garages collectifs de caravanes.
e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés à cet effet
f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes
g) L'implantation d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains prévus à cet effet
h) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
j) Les parcs résidentiels de loisirs.
k) La couverture de piscines existantes ou projetées est interdite.
l) Les lotissements à usage d'activité.
m) Les affouillements et exhaussements des sols.
n) En secteur UD3a le changement de destination au rez-de-chaussée des commerces, services, hôtels et restaurants existants en habitation.
o) En sous-secteur UD2b toute nouvelle habitation en rez de chaussée.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier.
f) En raison des risques présentés par la topographie de certains terrains et de l'instabilité des sols dominants, une étude géologique spécifique au projet est demandée et des prescriptions particulières peuvent être exigées.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UD 1. notamment :

- Les équipements publics.
- Les constructions à usage :
  . d'habitation (sauf au rez de chaussée dans le sous secteur UD2b)
  . d'équipement collectif
  . hôtelier
  . de bureaux
  . de services

. d'entrepôts commerciaux
. de stationnement

- Les lotissements à usage d'habitation, excepté le secteur UD4
- Les groupes d'habitations

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation sous réserve que les planchers habitables soient situés à la côte + 0,80 mètre par rapport au niveau des voies existantes ou projetées. Sauf dans le sous-secteur UD2a
b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
c) les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
d) les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
e) Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments d'élevage.
f) Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.
g) En secteur UD3a, les logements en rez-de-chaussée sous réserve qu'ils ne soient pas issus d'un changement de destination des commerces de détails.
h) La réhabilitation et la reconstruction des habitations existantes et les piscines ouvertes et couvertes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
c) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour
e) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée. Sauf dans le sous-secteur UD2a, où cette largeur de voie est ramenée à 4,5 mètres dont 3 mètres de chaussée.

c) Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir des constructions ayant plus de 2000 m² de plancher hors œuvre et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. la palette de retournement doit comporter au moins une piste circulaire de 3 mètres de large avec un rayon intérieur de 8 mètres.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées :

a) En secteur UD1 : soit à 5 mètres à compter de l'alignement des voies, soit sur l'alignement respecté par les autres bâtiments ayant fait l'objet d'une opération d'ensemble, le long de la même voie, sous réserve des dispositions prévues expressément par l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI.
b) En secteurs UD2 et UD3: soit à 4 mètres à compter de l'alignement des voies, soit sur le même alignement que les constructions existantes sur le fonds le plus voisin. En dérogation à cette règle, sur les parcelles de profondeur (distance perpendiculaire à la voirie) inférieure à 19

mètres, le recul minimum de l'alignement est ramené à 3 mètres pour le bâtiment principal. Il est à 5 mètres pour les garages et annexes, sauf pour les parcelles situées dans des secteurs à fortes contraintes topographiques où ils pourront être implantés à l'alignement. Dans le sous-secteur UD2b, conformément à l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI, le recul peut être ramené à l'alignement des voies pour le bâtiment principal.

c) En secteur UD4: soit sur l'alignement des voies publiques, soit sur l'alignement respecté par les autres bâtiments ayant fait l'objet d'une opération d'ensemble, le long de la même voie.
d) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L = H/2).
b) Les parties de murs pignons situées en dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.
c) Toutefois les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'un plan d'ensemble et justifiant l'intérêt de construire sur les limites séparatives.
d) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
e) Les constructions annexes de moins de 4 mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve que leur longueur sur chacune des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.
f) Toutefois, d'autres implantations peuvent être autorisées dans certains cas de terrains contraints par la topographie ou la taille de la parcelle.
g) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Dans le secteur UD2, les extensions et surélévations de constructions existantes sont autorisées sur une limite séparative et dans le prolongement du volume initial de la construction.
Dans le secteur UD1 et le sous-secteur UD2b, les nouvelles constructions situées dans le périmètre de l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI peuvent être également implantées sur une limite séparative.
Dans le secteur UD3, les extensions et surélévations de constructions existantes implantées en limite séparative sont autorisées sur deux limites séparatives.

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

a) La distance entre deux constructions sur un même terrain, doit être au moins égale à 3 mètres.
b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux postes transformateurs « HTA / HBT ».

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :

En UD1 : 30%, annexes comprises, de la superficie totale de la parcelle, sous réserve des

dispositions prévues expressément par l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI.

En UD2 et UD3: 40%, annexes comprises, de la superficie totale de la parcelle, sous réserve des dispositions prévues expressément par l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI.

En UD4 : 50%, annexes comprises, de la superficie totale de la parcelle.

Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

3. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

Elle ne peut être supérieure à :

- 9,50 mètres en secteur UD1 ;
- 7,50 mètres dans les secteurs UD2, UD3 et UD 4

Sous réserve des dispositions prévues expressément par l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI.

Toutefois pour les bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée, la hauteur maximale pour les extensions ou aménagements éventuels sera la hauteur existante.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :

a) Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Ces enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sable de rivière teinté à la recoupe de pierre ou d'ocre naturelle. L'enduit écrasé

est interdit.

b) Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures existantes.
c) Les faux matériaux venant en placage ou en vêture sur les façades sont interdits à compter du moment où ces éléments ne s'intègrent pas à l'unité architecturale et au contexte urbain.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

a) Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33%, cependant une pente supérieure est admise pour une construction si les toits voisins dépassent ces pentes couramment utilisées et si elle s'harmonise à celles des pentes mitoyennes.
b) L'ensemble des toitures de la construction sont couvertes en tuiles-canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieilles, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
En secteurs UD1 et UD2, d'autres typologies de couvertures peuvent être admises à condition qu'elles respectent scrupuleusement les prescriptions de la ZPPAUP et qu'elles soient validées par l'architecte des bâtiments de France.
c) Les toitures-terrasses sont admises. Le matériau de revêtement de la toiture terrasse sera réalisé en terre cuite de couleur "tuile".
e) Les crevés de toitures sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les éléments d'occultation et de fermeture des ouvertures seront peints selon le nuancier de couleurs disponible en mairie.
b) Le PVC blanc et l'aluminium naturel sont interdits.
c) Les menuiseries seront de même nature.
d) Les volets en bois présentent des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.
e) Les volets roulants seront entièrement dissimulés (coffre et guide) dans la maçonnerie.
f) Les fenêtres de toit sont interdites.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Non réglementé

6. Souches de cheminées :

a) Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer à l'égout du toit.
b) Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

7. Clôtures :

a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées et 1,50 mètre sur les limites séparatives à partir du terrain naturel avant travaux.
b) Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,60 mètre au-dessus du sol et peut être surmonté de clôtures grillagées.
c) Dans le cas de clôtures maçonnées, celles-ci doivent être enduites dans les tons du bâtiment principal et se conformer au paragraphe précédent relatif aux façades.
d) Dans le cas de clôtures grillagées, celles-ci seront doublées de haies-vives.
e) Dans le cas de murs de soutènement, ceux-ci pourront être surmontés de clôtures grillagées d'une hauteur ne pouvant excéder 1,50 mètre au-dessus du terrain remblayé.

8. Enseignes et pré-enseignes :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.
b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

En UD1, les panneaux solaires sur toiture sont interdits.
Dans les autres secteurs, les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- Etre intégré dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

a) Autant que possible, l'ensemble de ces espaces doivent être masqués par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, plantes grimpantes sur les clôtures, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel, notamment depuis les voies publiques.
b) 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, au site et au paysage urbain.

13. Piscines :

Les structures de couverture des piscines sont interdites. La couleur bleue est interdite pour le fond des piscines.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

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

2. Il doit être aménagé :

a) Pour les constructions à usage d'habitations individuelles : deux places de stationnement par logement ;
b) Pour les constructions à usage d'habitations en immeuble collectif : une place de stationnement par logement.
c) Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
d) Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou de plancher de bureau.
f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.
h) Pour les établissements médicalisés (cliniques, EHPAD, IME…) : une place de stationnement pour 2 lits.
i) Pour les salles de spectacles ou de réunion : nombre de places à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables, sous réserve des dispositions prévues expressément par l'OAP CŒUR DE LA FRANQUI.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements recevant du public.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSEES

a) Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement pour ces dernières (sauf dans le cas de dalles).
b) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
c) Tout arbre abattu doit être remplacé par un autre arbre de même essence et autant que possible de qualité équivalente. L'objectif étant de limiter au maximum les effets dommageables sur le paysage.

CHAPITRE V - ZONE UE

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone du Port de Plaisance de la station de Port Leucate comprenant la limite administrative du Port.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
   a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UE 1, notamment :
   a) Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port, ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci, conformément à un cahier des charges agréé par la Commune
   b) Les installations classées liées a la vie de la zone.
   c) En rez-de-chaussée uniquement, les avancées à usage commercial, conformément à un cahier des charges agréé par la Commune.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité de la zone (logement de fonction, de gardiennage, etc...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdite.
c) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.(Largeur minimum 4 mètres).
b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.
c) Les eaux industrielles ou salées seront traitées et rejetées hors du port conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.
b) Dans le cas contraire, et pour les autres limites, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

Non réglementé

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres pour les constructions liées aux activités commerciales, touristiques ou administratives ayant un lien avec l'utilisation du Port de Plaisance ou du Port de Pêche.
b) La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9.50 mètres hors tout pour les constructions liées aux activités techniques.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades :

Non réglementé

3. Toitures, couvertures et terrasses :

Non réglementé

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Non réglementé

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Non réglementé

6. Souches de cheminées :

Non réglementé

7. Clôtures :

Non réglementé

8. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégré dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Non réglementé

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

CHAPITRE VI - ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UF est la zone d'activités logistiques en raison de la présence de la gare ferroviaire et des infrastructures routières existantes. Elle comprend l'emprise de la gare et les installations qui s'y sont greffées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites :

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UF 1. notamment :

- Les constructions, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pas les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à location industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (largeur minimum : 4 mètres).

2. Voirie :

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
b) La largeurs de la chaussée doit être de 6 mètres minimum.
c) Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond point permettant aux véhicules de tourner.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres

superstructures exclus.

2. Hauteur relative :
Non réglementé

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur maximale hors tout des constructions nouvelles ne peut excéder 12,50 mètres.
b) Toutefois ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire l'exigent.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :
Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les crevés de toiture sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :
Non réglementé.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Par ailleurs, les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées :
Non réglementé

7. Clôtures :
Non réglementé

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un

même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégré dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Non réglementé

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
b) Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
c) Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.
d) Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

CHAPITRE VII - ZONE UG

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone touristique qui accueille des campings, des parcs résidentiels de loisirs ainsi que des activités, sportives, de loisirs, d'artisanat et d'accueil du public.

Le secteur UGa correspond au parc résidentiel de loisirs de La Franqui.
Le secteur UGb correspond à la zone urbaine aménagée ou à aménager du front de mer de Port Leucate.
Le secteur UGc correspond à la zone Sud de Port Leucate vouée à des équipements et des aménagements à vocation touristique.
Le secteur UGn correspond au camping naturiste situé sur la Corrège.
Le secteur UGn1 correspond au parc résidentiel de Loisirs de la Corrège, situé dans la zone naturiste.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2.
- La couverture des piscines existantes ou projetées.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

b) Les démolitions sont soumises à autorisation
d) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UG 1. notamment :

a) Zone UG et les sous-secteurs UGa, UGb, UGc, sauf UGn :
- Les constructions à usage :
  . d'équipement collectif,
  . d'équipement public,
  . d'utilité publique,
  . de commerce et de restauration,
  . de spectacle et de jeux

b) Zone UG et tous ses sous-secteurs :
- Les terrains de camping, les aires d'accueil des camping-cars et les aires de stationnement de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs, dans le cadre de campings autorisés ou parcs résidentiels de Loisirs, de villages de vacances.
- Les centres de vacances.
- Les activités de sports et de loisirs.
- Toutes constructions et installations nécessaires et liées à l'activité de la zone.

c) Secteur UGb :
- Les aménagements nécessaires à l'activité touristique de la station de Port Leucate

d) Secteur UGc :
- Les aménagements et équipements nécessaires à l'activité touristique de la station de Port Leucate.
- les manèges, machines et installations temporaires pour fêtes foraines ou parc d'attraction saisonniers.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :
a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée en application de l'article 682 du Code Civil.
c) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdite.
d) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour

et leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.(Largeur minimum 4 mètres).
b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4. Réseaux divers :

Les réseaux de distribution publique doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

a) Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 10 m par rapport à l'alignement
b) Cette prescription ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
c) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés en limite.
b) Dans les mêmes conditions un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
c) Les constructions annexes de moins de 3.50 mètres de hauteur hors-tout peuvent joindre les limites séparatives sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres.
d) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définie par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

Non réglementé.

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

En UGc, la hauteur absolue est fixée à 9 mètres sauf pour les équipements sportifs où la hauteur absolue est fixée à 14 mètres.

En UGc, la hauteur absolue des manèges, machines et installations temporaires pour fêtes foraines ou parc d'attraction à caractère saisonniers peut être supérieure à 9 mètres sans dépasser 50 mètres à condition de ne pas être à un nombre supérieur de 3 sur l'ensemble d'un parc d'attraction.

b) La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3.50 mètres.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

1. Façades (sauf en UGc) :

Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Ces enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sable de rivière teinté à la recoupe de pierre ou d'ocre naturelle.
L'enduit écrasé est interdit.

2. Toitures, couvertures et terrasses (sauf en UGc) :
   a) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieilles, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
   b) Les toitures terrasse sont admises

3. Ouvertures et éléments de fermetures (sauf en UGc) :
   a) Les volets sont des battants en bois peints présentant des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.
   b) Le PVC blanc est proscrit pour les volets et les menuiseries.

4. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
   Non réglementé

5. Souches de cheminées :
   Non réglementé

6. Clôtures :

Dans le secteur UGn1, les clôtures bâties sont autorisées pour les constructions existantes comportant des façades et des terrasses alignées et contigües. Elles seront implantées sur la largeur de la terrasse existante et auront une hauteur maximale de 1,80 m. Elles seront enduites sur les deux faces à l'identique des façades existantes. Elles seront coiffées par une couvertine en terre cuite débordant des deux côtés.

Dans les autres cas de figure elles seront à l'identique de celles qui existent (même aspect, même matériaux, même hauteur).

7. Enseignes et pré-enseignes :
   Non réglementé

8. Antennes / Paraboles :
   a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
   b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
   c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégré dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
b) La surface plantée ne peut être inférieure à 25 % de la surface totale de la propriété d'un seul tenant.

CHAPITRE VIII -ZONE UH

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de l'extension sur le versant du plateau de Leucate de la station de Leucate Plage destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

En raison des risques présentés par la topographie de certains terrains et de l'instabilité des sols dominants, une étude géologique spécifique au projet peut être demandée et des prescriptions particulières peuvent être exigées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   - de commerces
   - industriel
   - d'entrepôts commerciaux
   - agricole
   - d'artisanat

b) Les lotissements à usage d'activité.
c) Les parcs résidentiels de loisir.
d) Les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 de l'article 1
e) Le stationnement de caravanes isolées.
f) Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes.
g) les dépôts de véhicules,
h) . Les affouillements et exhaussements des sols,

i) . Les carrières
j) La couverture de piscines existantes ou projetées est interdite.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux
b) Les démolitions sont soumises à autorisation
c) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UH 1, notamment :

- Les constructions à usage :
  . d'habitation
  . de lotissements à usage d'habitation
  . de groupes d'habitations.
  . de stationnement

Conditions générales :

En raison des risques présentés par la topographie de certains terrains et de l'instabilité des sols dominants, une étude géologique spécifique au projet doit être demandée et des prescriptions particulières peuvent être exigées.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation devront avoir une surface de plancher minimale de 80m² par logement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
a) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdite.
b) Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour et leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).
c) L'accès direct à partir du chemin départemental n°427 est interdit.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. (Largeur minimum 4 mètres).

a) Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée.
b) Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir des constructions ayant plus de 2000 m² de plancher hors œuvre et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. La palette de retournement doit comporter au moins une piste circulaire de 3 mètres de large avec un rayon intérieur de 8 mètres.

c) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être prises en fonction du programme présenté et de sa cohérence avec l'organisation générale du secteur.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) En l'absence de réseau, un bassin de rétention de retenue d'eau pluviale sera réalisé sur la propriété et à la charge exclusive du propriétaire.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

a) Les bâtiments doivent être édifiés à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement du chemin départemental et à 3 mètres de l'alignement pour les autres voies.
b) Cependant les parcelles limitrophes de la RD pourront s'implanter du côté voie intérieure sur le même alignement que les constructions existantes sur le fond le plus voisin.
c) En dérogation à cette règle, sur les parcelles de profondeur (distance perpendiculaire à la voirie) inférieure à 19 mètres, le recul minimum de l'alignement est ramené à 3 mètres pour le bâtiment principal. Il est à 5 mètres pour les garages et annexes.
d) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois:
   a) Les extensions et surélévations de constructions existantes implantées en limite séparative sont autorisées sur deux limites séparatives.
   b) Les constructions annexes de moins de 4 mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur une limite séparative sous réserve que leur longueur sur cette limite séparative n'excède pas 10m.

3. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise des bâtiments au sol ne peut excéder 40 % annexes comprises de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H L).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues
b) La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres hors tout suivant la parallèle au terrain naturel.
c) Dans la partie haute de la zone UH, la hauteur maximale des constructions pourra subir les contraintes imposées par les servitudes d'utilité publique de protection du centre de réception Télédiffusion de France (consultation obligatoire de T.D.F.)

De plus, la côte du point le plus haut de la construction ne devra pas excéder la côte maximale du terrain naturel existant avant travaux augmentée de 5 mètres.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :

a) Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate.
Sur les murs en pierre, ces enduits seront réalisés à base de chaux naturelle de type CL ou NLH (sans autre indice d'adjuvant selon la norme NSP 15.311) et de sable de rivière teinté à la recoupe de pierre ou d'ocre naturelle. Tout produit formulé contenant du ciment type CEM1 et CEM2 est à exclure.
L'enduit écrasé est interdit.
b) Le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

a) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieilles, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
b) Les toitures terrasse sont admises Le revêtement de la toiture terrasse sera en végétal ou bois. D'autres revêtements peuvent être admis dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au paysage naturel et urbain environnant.
c) Les crevés de toiture sont interdits.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Quelque soit la nature des matériaux utilisés les menuiseries de couleur blanche sont interdites.

Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.

La pose de volets roulants est autorisée à condition que les coffres ne soient pas posés en saillie sur les façades. Ces coffres devront être intégrés aux façades et non apparents. La couleur blanche est également interdite pour les volets roulants.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Non réglementé

6. Souches de cheminées :
Non réglementé

7. Clôtures :

a) Les clôtures seront soit en mur de maçonnerie, soit des grillages à mailles larges, soit une combinaison des deux dont la hauteur ne dépassera pas 1, 50 mètre au-dessus du sol naturel.
b) Les couleurs seront celles utilisées pour les murs extérieurs.
c) Elles seront doublées de haies vives.
d) Dans le cas d'ouvrages de soutènement, les clôtures en tête de mur seront en grillage à mailles larges dont la hauteur au-dessus du terrain remblayé n'excédera pas 1,20 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégré dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur :
Non réglementé

13. Piscines :
Les structures de couverture des piscines sont interdites. La couleur bleue est interdite pour le fond des piscines.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement, d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitation il sera en outre exigé 0.50 place de stationnement public par logement, dans la propriété annexée à la voirie.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur la propriété.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
b) Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

CHAPITRE IX - ZONE UP1

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone urbaine de la station de Port Leucate, côté port et bassins portuaires.

Cette zone comprend :

- Le secteur UP1a : habitat collectif et individuel
- Le secteur UP1b : habitat lotissement individuel
- Le secteur UP1c : extension individuelle récente
- Le secteur UP1d : habitat lotissement individuel nouveau
- Le secteur UP1e : habitat collectif
- Le secteur UP1n : Village naturiste

LE SECTEUR UP1a

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1a 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les extensions en terrasses à l'exception de celles autorisées à l'article UP1a 2.
b) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article UP1a 2.
c) Tout changement de destination des bâtiments existants créant de la surface de plancher.
d) Tout changement de destination des bâtiments recevant des activités commerciales ou de services existants situés sur les quais des bassins portuaires.

ARTICLE - UP1a 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1a 1 notamment :

- Les constructions nouvelles à usage :
  . d'habitation,
  . d'équipement collectif
  . hôtelier,
  . de culte religieux
  . de commerces et activités de services
- La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
- En rez-de-chaussée uniquement, les avancées à usage commercial, conformément à l'article UP1a 11.
- Les fermetures de loggias sans création de saillies,
- Les changements de destination des bâtiments existants, n'entraînant pas de création de surface de plancher.
- Les équipements publics liés au tourisme, à l'accueil, aux sports, à la culture et aux loisirs.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les logements sous réserve qu'ils ne soient pas issus d'un changement de destination des commerces de détails.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1a 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.

ARTICLE UP1a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale. sans les zones privatives.

d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter ses eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé

ARTICLE UP1a 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes nouvelles constructions devront être réalisées de telle façon que le niveau du rez de chaussée soit supérieur au niveau de la voirie publique la plus proche côte + 0.30 m.

ARTICLE UP1a 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres, sauf les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés à l'alignement.

ARTICLE UP1a 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UP1a 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP1a 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UP1a 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative : Non réglementé

3. Hauteur absolue :

a) Reconstruction : la hauteur autorisée sera celle de l'immeuble existant auparavant.
b) Non réglementé pour les équipements publics et les constructions à usage de culte religieux.

ARTICLE UP1a 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades : Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

Les menuiseries doivent avoir une unité de matière et de couleurs compatibles avec l'existant en veillant à ne pas porter atteinte à l'unité d'aspect des résidences concernées et plus généralement du contexte urbain environnant.

a) Les menuiseries des fermetures de loggia ou de auvents seront à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant
b) Les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées :

Non réglementé

7. Clôtures :

Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 1,5 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par

leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11 Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégré dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP1a 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics et les constructions à usage de culte religieux , une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher.
d) Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.
e) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction ou au moins une place par logement.
f) f) Pour les constructions à usage de commerce, et activités de services, une place pour 50m² surface de plancher destinée à la vente et à l'activité.

ARTICLE UP1a 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.

LE SECTEUR UP1b

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1b 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
   a) Toute extension de l'emprise au sol à l'exception de celles autorisées à l'article UP1b2.
   b) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
   c) Tout changement de destination des bâtiments existants créant de la surface de plancher.
   d) Les auvents au sol.

ARTICLE UP1b 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
   a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1b 2. notamment :
   - Les constructions nouvelles à usage d'habitation avec une superficie minimum de 60m² par logement
   - La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants autorisés en cas de sinistre et de démolition sans augmentation du nombre de logements.
   - Les logements R+1 à raison d'un seul logement par lot.
   - L'extension des bâtiments existants sans emprise nouvelle au sol : seule la surélévation est autorisée avec création d'une surface de plancher nouvelle n'excédant pas 30% de la surface de plancher autorisée au permis de construire d'origine.
   - Les auvents sur terrasse existante à l'étage uniquement
   - Les équipements publics
   - Dans les lotissements, les annexes s'intégrant dans le bâti existant

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1b 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès
   a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
   b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre

gêne à la circulation publique.

c) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (largeur minimum de 4 mètres).

ARTICLE UP1b 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et leur degré de pollution avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.

d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter les eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

ARTICLE UP1b 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UP1b 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres

ARTICLE UP1b 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 mètre.
b) Des constructions annexes de moins de 4.00 mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE UP1b 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP1b 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP1b 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

Non réglementé

3. Hauteur absolue :

La hauteur autorisée est limitée à 7 mètres

ARTICLE UP1b 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :
   a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
   b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :

Les crépis seront couleur blanche.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

   Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) Les toitures à 2 pentes sont autorisées pour la couverture des extensions en surélévation des habitations. Pour les garages existants les toits en une pente sont autorisés.
b) La couleur rouge pour les tuiles est proscrite.

4. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et être identique à l'existant.
Le PVC blanc est interdit.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Pour les auvents autorisés sur terrasse existante; les matériaux seront le béton ou le bois couleur foncé, et les toitures tuile canal ou romane.
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées

Non réglementé

7. Clôtures

Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.
La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 1,5 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes

Non réglementé

9. Antennes/paraboles

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti , ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels

ou urbains,

- être intégré dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur

Non réglementé

13. Piscines

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP1b 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher. Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.

ARTICLE UP1b 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.

LE SECTEUR UP1c

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1c 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 1.
b) Tout changement de destination de bâtiments existants.
c) Toute extension au sol entraînant une surface de plancher nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 1UPc 2.
d) Toute surélévation de bâtiments existant.

ARTICLE UP1c 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1c 1. notamment :

a) La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
b) Les modifications extérieures mineures : fenêtre en toiture et fenestron, fermeture de loggia, à l'exception des garages conformément à l'article 1UPc11.
c) Les auvents s'intégrant dans le bâti existant conformément à l'article 1UPc11.
d) Les équipements publics.
e) Les constructions nouvelles à usage d'habitation avec une superficie minimum de 60m² par logement

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1c 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre

gêne à la circulation publique.

c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères aux opérations qu'elles doivent desservir.(Largeur minimum 4 mètres).

ARTICLE UP1c 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.
c) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement et rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter les eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé

ARTICLE UP1c 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes nouvelles constructions devront être réalisées de telle façon que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau de la voirie publique la plus proche : côte + 0.30 mètre.

ARTICLE UP1c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

ARTICLE UP1c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 mètre.

ARTICLE UP1c 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP1c 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP1c 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

Non réglementé

3. Hauteur absolue

Pour la reconstruction, la hauteur autorisée sera celle de l'immeuble existant auparavant.

ARTICLE UP1c 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

1. Façades :

Non réglementé

2. Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la

construction.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les menuiseries doivent avoir une unité de matière et de couleurs compatibles avec l'existant en veillant à ne pas porter atteinte à l'unité d'aspect des résidences concernées et plus généralement au contexte urbain environnant.

Les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

a) La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.
b) Les menuiseries de loggia seront en aluminium laqué marron à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant.
c) Les volets roulants extérieurs sont proscrits sur les parois vitrées
d) Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées :

Non réglementé

7. Clôtures :

Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.
La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 1,5 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP1c 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant dans le permis de construire initial.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher.
d) Pour les constructions nouvelles, 2 places de stationnement par logement sur la propriété.
e) Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.

ARTICLE UP1c 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.

LE SECTEUR UP1d

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1d 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Les constructions à usage :
   . industriel
   . agricole
   . de bureaux
   . d'artisanat autres que celles visées à l'article UPd 2, 2ème alinéa.
b) Les lotissements à usage d'activité.
c) Les parcs résidentiels de loisirs
d) Les installations classées.
e) Le stationnement des caravanes isolées.
f) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes.
g) dépôts de véhicules
h) parcs d'attractions ouverts au public
i) les affouillements et exhaussement des sols
j) Les carrières

ARTICLE UP1d 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1d 1. notamment :

a) Les constructions à usage :
   - d'habitation avec une superficie de 80 m² minimum par logement
   - d'équipement collectif
   - de commerces
   - de services
   - de stationnement
b) Les lotissements à usage d'habitation.
c) Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.
d) Les équipements publics
e) Les constructions à usage hôtelier et para hôtelier.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1d 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, en l'occurrence l'avenue de la Pinède est interdite.
c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment, être implantés le plus loin possible d'un carrefour. Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.
c) Les voies internes des lotissements conçues à sens unique ont une emprise de 7.50 mètres de largeur dont 4.50 mètres de chaussée.

ARTICLE UP1d 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire jusqu'au dispositif d'évacuation en surface prévu au droit de la voirie interne du lotissement.

4. Réseaux divers :

a) Electricité : Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.
b) Téléphone : Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UP1d 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes les nouvelles constructions devront être réalisées de telle façon que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau de la voirie publique la plus proche: côte + 0.30 mètre.

ARTICLE UP1d 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments doivent être implantés conformément aux dispositions du plan de masse des lotissements dans le respect des zones non aedificandi définies, ainsi qu'il suit :

a) Voie interne au lotissement :

- Distance de l'alignement au moins égale à 5.00 mètres sur la face réservée à l'accès automobile, matérialisée par l'emplacement d'une aire de stationnement privative.
- Distance de l'alignement au moins égale à 3.00 mètres dans tous les autres cas de figure.

b) Avenue du Rec de l'Entrée: distance de l'alignement au moins égale à 3.00 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux allées piétonnes des lotissements dont la bordure est assimilée en l'occurrence à une limite séparative de parcelle.

ARTICLE UP1d 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (L = H/2).
b) Les parties de murs pignons situées au-dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.
c) Les constructions annexes de moins de 4.50 mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 10 mètres.
d) L'application de cette règle ne doit pas conduire à une construction en continu, d'une limite séparative à l'autre du lot, eu égard au caractère de la zone urbaine ci-avant défini.

ARTICLE UP1d 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3.00 mètres.

ARTICLE UP1d 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises, ne peut excéder 35 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UP1d 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
b) La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant, soit un étage sur rez de chaussée (R +1), sans dépasser 7.50 mètres hors tout.

ARTICLE UP1d 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :
   a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
   b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :
   a) Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. L'enduit écrasé est interdit.
   b) Les crépis seront couleur blanche.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

   Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction
   a) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieilles, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
   b) Les toitures terrasse sont admises dans une proportion de 25 % de la surface totale de la couverture. Le matériau de revêtement de la toiture terrasse sera réalisé en terre cuite de couleur "tuile".
   c) Les crevés de toiture sont interdits.

4. Ouvertures et éléments de fermeture :

Les menuiseries seront en bois à peindre pour les volets et les fenêtres.

a) Les fenêtres auront une tendance verticale.
b) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en PVC blanc sont interdits.
c) Les volets doivent être en bois et présenter des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Non réglementé

6. Souches de cheminées

Non réglementé

7. Clôtures

a) Les clôtures seront soit en murs de maçonnerie, soit des grillages à mailles larges, soit une combinaison des deux dont la hauteur ne dépassera pas 1.50 mètres au-dessus du sol naturel.
b) Les couleurs seront celles utilisées pour les murs extérieurs.
c) Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.

8. Enseignes et pré-enseignes

Non réglementé

9. Antennes/paraboles

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti , ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

12. Zones de stockage extérieur
Non réglementé

13. Piscines
Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP1d 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors-oeuvre de construction avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur la propriété.
- pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitation il sera en outre exigé dans l'espace privatif, 0.5 place de stationnement public par logement, annexé à la voirie.

ARTICLE UP1d 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

LE SECTEUR UP1e

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1e 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article UP1e 2.

ARTICLE - UP1e 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux
b) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1e 1 notamment :

- Les constructions nouvelles à usage :
  . d'habitation à l'exception du rez-de-chaussée.
  . de commerce, et services
  . hôtelier,
- La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
- En rez-de-chaussée uniquement, les extensions à usage commercial,
- Les fermetures de loggias sans création de saillies,
- Les changements de destination des bâtiments existants, n'entraînant pas de création de surface de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1e 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel

de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.

ARTICLE UP1e 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sur les zones privatives.

d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter ses eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé

ARTICLE UP1e 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes nouvelles constructions devront être réalisées de telle façon que le niveau du rez de chaussée soit supérieur au niveau de la voirie publique la plus proche côte + 0.30 m.

ARTICLE UP1e 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UP1e 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5mètres.

ARTICLE UP1e 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP1e 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UP1e 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative : Non réglementé

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur absolue est fixée à 12 mètres pour toute nouvelle construction.
b) Toutefois, la hauteur absolue des constructions nouvelles peut être fixée partiellement à 15 mètres de manière discontinue sous la condition de ne pas dépasser 50 % de la totalité des toitures projetées.
c) Dans la reconstruction, la hauteur autorisée sera celle de l'immeuble existant auparavant.

ARTICLE UP1e 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades : Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

Les formes et les couleurs doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.
Les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton. La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

11. Souches de cheminées :
Non réglementé

12. Clôtures :
Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.
La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 1,5 mètre.

13. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

14. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

15. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti , ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11 Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur
Non réglementé

14. Piscines :
Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP1e 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les commerces, une place de stationnement sera créée pour 70 m² de surface de plancher destinée au commerce.
d) Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 2 places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher destinée à l'habitation.

ARTICLE UP1e 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.

LE SECTEUR UP1n

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP1n 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
   a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisés à l'article 2.
   b) Tout changement de destinations de bâtiment existant.

ARTICLE UP1n 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
   a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP1n1, notamment :
   - Les reconstructions à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
   - Les constructions à usage d'habitation et de stationnement. Chaque logement nouveau devra avoir une superficie minimum de 45m².
   - Les lotissements à usage d'habitation.
   - Les groupes d'habitations.
   - Les fermetures de loggias s'intégrant dans le bâti existant,
   - Les auvents et leurs fermetures s'intégrant dans le bâti existant,
   - Les équipements publics.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Les logements sous réserve qu'ils ne soient pas issus d'un changement de destination des commerces.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP1n 3 - ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2°) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.
Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UP1n 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé

ARTICLE UP1n 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes nouvelles constructions devront être réalisées de telle façon que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau de la voirie publique la plus proche : côte + 0.30 m.

ARTICLE UP1n 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à trois mètres.

ARTICLE UP1n 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 mètre.

ARTICLE UP1n 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP1n 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UP1n 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

Non réglementé

3. Hauteur absolue

a) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R +2.
b) La hauteur autorisée pour les reconstructions sera celle de l'immeuble existant auparavant.
c) Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UP1n 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades : Non réglementé.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton.
b) La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les menuiseries de fermeture des loggias, des auvents et des vérandas seront en aluminium laqué marron à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant.
b) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Non réglementé

Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures :

Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.

La hauteur maximale des clôtures nouvelles est fixée à 2 mètres..

8. Enseignes et pré-enseignes : Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP1n 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
b) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
c) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
d) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher.
e) Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages. Pour les constructions nouvelles il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective une place de stationnement par tranche de 45m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement. Il sera en outre exigé 0.50 de stationnement public par logement sur la propriété annexée à la voirie.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur la propriété.

ARTICLE UP1n 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.
b) Pour les nouvelles constructions, les espaces non occupés feront l'objet d'un aménagement végétal et minéral cohérent présenté au moment du permis de construire sous forme d'un plan, faisant apparaître l'implantation des arbres et leur essence.

CHAPITRE X - LA ZONE UP2 :

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone urbaine de la station de Port Leucate, côté Mer Méditerranée
C'est une zone d'habitat dense collectif et individuel, animée par des équipements commerciaux, de loisirs, sportifs et publics.

Elle comporte trois secteurs :

- UP2a : secteur habitat et hôtellerie

- UP2b : villages de vacances

- UP2c : extension individuelle récente.

LE SECTEUR UP2a

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP2a 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
Tout changement de destination des bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE UP2a 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP2a 1. notamment :

- La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
- La surélévation et l'extension de bâtiments existants dans le cadre de constructions a usage d'habitation
- Les changements de destination des bâtiments à usage commercial.
- Pour les logements, une superficie minimum de 60m² est exigée.
- La fermeture des loggias, la création d'auvent et de vérandas conformément à l'article UP2a11.
- La création d'activités commerciales
- Les équipements publics.

En zone UP2a uniquement :
- La surélévation et l'extension de bâtiments existants dans le cadre d'habitation ou hôtellerie

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP2a 3 - ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2°) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.(Largeur minimum 4 mètres).

ARTICLE UP2a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé

ARTICLE UP2a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout construction nouvelle devra respecter une côte + 0.30 m par rapport à la voie.

ARTICLE UP2a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres

ARTICLE UP2a 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 mètre.

ARTICLE UP2a 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE UP2a 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UP2a 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

Non réglementé

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute reconstruction, extension ou surélévation ne peut excéder R +3.
b) Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UP2a 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger

à la région est interdite.

2 Façades :
Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) Les auvents: La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton.
b) La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :
a) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.
b) Les menuiseries des vérandas seront en aluminium laqué marron à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant.
c) Les menuiseries de fermeture des auvents et des loggias seront en aluminium laqué marron à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées :
Non réglementé

7. Clôtures :
a) Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
b) Elles seront doublées de haies vives

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :
a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP2a 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher. Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.
d) Lors d'une extension ou d'une surélévation :
   - Hôtel : 1 stationnement par chambre + 1 stationnement pour 15m² de surface de restaurant ou bar
   - Habitat : 1 place par logement sur la propriété.

ARTICLE UP2a 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

LE SECTEUR UP2b

CARACTERE DU SECTEUR :

Le secteur UP2b correspond aux villages de vacances et campings pouvant être requalifiés en hébergement hôtelier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP2b 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- Les constructions à usage :
    - industriel
    - de bureaux
    - d'artisanat
    - d'habitation
    - d'entrepôt

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations classées.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les constructions à usage de stationnement

ARTICLE UP2b 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP2b 1. notamment :

- Les constructions à usage :
    - d'hébergement hôtelier
    - d'habitation destinée uniquement au logement de gardien ou du personnel, et à condition qu'elles restent une occupation accessoire aux opérations comprenant de l'hébergement hôtelier
    - de restauration
    - de commerces
    - de services
    - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP2b 3 - ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdite.
c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment, être implantés le plus loin possible d'un carrefour. Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

2°) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.(Largeur minimum 4 mètres).

ARTICLE UP2b 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire jusqu'au dispositif d'évacuation en surface prévu au droit de la voirie interne du lotissement.

4. Réseaux divers :

a) Electricité :
Le raccordement aux réseaux de distribution publique .doit être réalisé en souterrain.

b) Téléphone :
Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UP2b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UP2b 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments doivent être implantés à 5 m de l'alignement.

ARTICLE UP2b 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'une façade au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2).
Les parties des murs pignons situées au-dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prises en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE UP2b 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UP2b 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiment, annexes comprises, ne peut excéder 35% de la superficie totale de la parcelle

ARTICLE U UP2b 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment, et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontale entre ces des points (H=L).

3. Hauteur absolue
La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant, soit un étage sur un rez-de-chaussée (R+1), sana dépasser 7.50 mètres hors tout.

ARTICLE UP2b 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :

Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites. Ces enduits seront réalisés à base de chaux naturelle de type CL ou NLH sans autre indice d'adjuvant (selon la norme NSP 15.311) et de sable de rivière teinté à la recoupe de pierre ou d'ocre naturelle. Tout produit formulé contenant du ciment type CEM1 et CEM2 est à exclure. L'enduit écrasé est interdit.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuile canal traditionnelles ou tuiles de terre cuite vieilles, de ton mêlé et patiné à l'exclusion de la tuile romane.
b) Les toitures terrasse sont admises dans une proportion de 25 % de la surface totale de la couverture. Le matériau de revêtement de la toiture terrasse sera réalisé en terre cuite de couleur "tuile".
c) Les crevés de toiture sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les menuiseries seront en bois à peindre pour les volets et les fenêtres.
b) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.
c) Les volets doivent être en bois et présenter des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Non réglementé

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures :

a) Les clôtures seront soit en murs de maçonnerie, soit des grillages à mailles larges, soit une combinaison des deux dont la hauteur ne dépassera pas 1,5 mètre au-dessus du sol naturel.
b) Les couleurs seront celles utilisées pour les murs extérieurs. Elles seront doublées de

haies vives.

8. Enseignes et pré-enseignes : Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP2b 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² par place, sauf celles réservées au bus.

ARTICLE UP2b 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être maintenue. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
b) Les espaces non construits doivent être plantés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

LE SECTEUR UP2c

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP2c 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
b) Tout changement de destination de bâtiments existants.

ARTICLE UP2c 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP2c 1. notamment :

- La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes sous réserves que les travaux envisagés soient identiques en terme de volumétrie et de matériaux, et s'inscrivent à l'échelle du bâtiment collectif ou de l'îlot d'habitations de plain pied, afin de ne pas porter atteinte à l'unité architecturale de la résidence
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation avec une superficie minimum de 60m² par logement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP2c 3 - ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2°) Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.
Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UP2c 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Interdiction de rejet des eaux pluviales dans le réseau assainissement
d) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
e) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers :

Non réglementé

ARTICLE UP2c 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tout construction nouvelle devra respecter une côte de + 0.30 m par rapport à la voie.

ARTICLE UP2c 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UP2c 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sana être inférieure à 1.90 mètre.

ARTICLE UP2c 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MENTE PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UP2c 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UP2c 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

Non réglementé

3. Hauteur absolue

La hauteur de reconstruction autorisée sera celle de l'immeuble existant auparavant.

ARTICLE UP2c 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades : Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) Les auvents: La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton.
b) La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

Les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.
Les fermetures de loggias sont interdites.

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures :
Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives.
La hauteur maximale des nouvelles clôtures est fixée à 1,5 mètres.

8. Enseignes et pré-enseignes : Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :
Non réglementé

13. Piscines :
Les piscines sont interdites.

ARTICLE UP2c 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher.
d) Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.

ARTICLE UP2c 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

CHAPITRE XI : LA ZONE UP3

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

Il s'agit du secteur de l'étang et de l'entrée de la station.
C'est une zone d'habitat individuel implanté soit groupé, soit en ordre discontinu, soit sous forme de lotissement.

Cette zone comporte trois secteurs :

- UP3a : habitat individuel exclusivement.

- UP3b : zone d'équipements publics et habitat individuel.

- UP3c : extensions récentes.

- UP3d : Lotissement d'habitat individuel

LE SECTEUR UP3a

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP3a 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
   a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
   b) Tout changement de destination de bâtiments existants créant de la surface de plancher
   c) Toute extension de l'emprise au sol à l'exception de celles autorisées à l'article UP3a 2.

ARTICLE UP3a 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
   a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP3a 1, notamment :
- La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
- Logement autorisé R + 1 à raison d'un seul logement par lot.
- L'extension des bâtiments existants sans emprise nouvelle au sol : seule la surélévation est autorisée avec création d'une surface de plancher nouvelle n'excédant pas 30% de la surface de plancher autorisée au permis de construire d'origine.
- Les équipements publics et les constructions à usage de culte religieux.
- Les auvents et leur fermeture s'intégrant dans le bâti existant conformément à l'article UP3a11 .
- Pour les habitations R + 1 existantes, les extensions à l'étage sont autorisées dans la limite totale de 40% de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation avec une superficie minimum de 60 m² par logement.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3a 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :
   a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
   b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
   c) Si les constructions publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :
   a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
   b) La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.
   c) Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UP3a 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :
   a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
   b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :
   a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
   b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
   c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
   d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé.

ARTICLE UP3a 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toutes nouvelles constructions devront être réalisées de telle façon que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur au niveau de la voirie publique la plus proche: côte + 0.30 m

ARTICLE UP3a 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

ARTICLE UP3a 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 mètre.

ARTICLE UP3a 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP3a 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP3a 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative : Non réglementé

3. Hauteur absolue

La hauteur autorisée est limitée à 7 mètre.
La hauteur absolue des édifices cultuels est fixée à 20 mètres.

ARTICLE UP3a 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :
L'enduit doit être à base de chaux naturelle. L'enduit écrasé est interdit.
Les couleurs doivent se conformer à la palette de couleurs disponible à la mairie.

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) Les toitures à 2 pentes sont autorisées pour la couverture des extensions en surélévation des habitations.
b) Pour les garages existants les toits une pente sont autorisés.
c) La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur structure en bois ou en béton.
d) La toiture projetée sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.
e) les toitures 2 pentes son interdites pour la couverture des extensions en surélévations des habitations dont l'architecture initiale présente un toit plat.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les menuiseries de fermeture des loggias et des auvents seront en aluminium laqué marron à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant.
b) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures :

a) Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Elles devront être réalisées avec des matériaux apparents d'usage local.
b) Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives. Les nouvelles clôtures feront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé.

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie

du volume bâti.

c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP3a 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30m² de surface de plancher.
d) Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.

ARTICLE UP3a 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

LE SECTEUR UP3b

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION et de l'utilisation DU SOL

ARTICLE UP3b 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
    a) Les constructions à usage :
        1. industriel
    b) Les lotissements à usage d'activité.
    c) Les parcs résidentiels de loisirs
    d) Le stationnement des caravanes isolées.
    e) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes.
    f) dépôts de véhicules
    g) parcs d'attractions ouverts au public
    h) Les carrières

ARTICLE UP3b 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
    a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP3b 1. notamment :

- Les constructions à usage :
    - d'habitation avec une superficie de 80m² minimum par logement sauf pour les constructions destinées à des logements sociaux
    - de services
    - de commerce
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les auvents non fermés s'intégrant dans le bâti existant.
- Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux à caractère sanitaire
- Les équipements sportifs et de loisirs
- Les constructions à usage hôtelier et para hôtelier.
- Ainsi que les constructions à usage :
    - de restauration
    - de spectacle et de jeux

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3b 3 : ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, en l'occurrence l'avenue de la Pinède, est interdit.
c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment, être implantés le plus loin possible d'un carrefour. Leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible.

2°) Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres.
c) En l'occurrence, les voies internes des lotissements conçues à sens unique ont une emprise de 7.50 mètres de largeur dont 4.50 mètres de chaussée.
d) Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UP3b 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Interdiction de rejet des eaux pluviales dans le réseau assainissement

d) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
e) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers :

a) Electricité :Le raccordement aux réseaux de distribution publique .doit être réalisé en souterrain.
b) Téléphone :Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UP3b 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction devra respecter une côte + 0,30 m par rapport à celle de l'accès principal du terrain.

ARTICLE UP3b 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au droit des emprises publiques les constructions devront respecter un recul de 3 m par rapport à l'alignement, sauf les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux à caractère sanitaire qui pourront s'implanter à l'alignement.

Dans les lotissements, en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments doivent être implantés conformément aux dispositions du plan de masse dans le respect des zones non aedificandi définies, ainsi qu'il suit :

a) voie interne au lotissement :
. Distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres sur la face réservée à l'accès automobile, matérialisée par l'emplacement d'une aire de stationnement privative.
.Distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres dans tous les autres cas de figure.

b) avenue de la Pinède : distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux allées piétonnes des lotissements dont la bordure est assimilée en l'occurrence à une limite séparative de parcelle.

ARTICLE UP3b 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1,90 mètre.

ARTICLE UP3b 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3.00 mètres.

ARTICLE UP3b 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP3b 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur relative :
La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
b) La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres, sauf pour les constructions entièrement ou partiellement destinées à des logements sociaux où cette hauteur ne pourra excéder 16 mètres.
c) Non réglementé pour les équipements publics

ARTICLE UP3b 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :

a) Les couleurs trop affirmées ou trop claires sont interdites.
b) Les murs extérieurs seront réalisés en recourant de préférence à des matériaux bruts (pierre, bois et bétons colorés).
c) Les maçonneries avec enduits colorés dans la masse sont également admises.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) Les couvertures en tuiles "canal" seront mises en œuvre selon une pente comprise entre 30 et 35 %. La mise en œuvre des pentes seront subordonnées aux matériaux employés sans toutefois dépasser 35%.
b) Les couvertures en toitures-terrasses (accessibles ou non) sont admises
c) Les toitures solaires sont autorisées sous réserves de :
   - ne pas se voir de la voie publique,
   - Etre intégrées dans le toit et au volume bâti.

Lesdites conditions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les ouvertures seront adaptées au programme des constructions autorisées en tenant compte des orientations et des vents dominants.
Le PVC blanc est interdit pour les menuiseries.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

7. Souches de cheminées :

Non réglementé

8. Clôtures :

a) Les clôtures seront soit en murs de maçonnerie, soit des grillages à mailles larges, soit une combinaison des deux dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre.
b) Les couleurs seront celles utilisées pour les murs extérieurs.
c) Elles seront doublées de haies vives.

9. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

10. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

11. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs

accessibles au public.

12. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves :

- d'être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- d'être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

13. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

14. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP3b 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement sont au minimum de 5 m pour la longueur et de 2,5 m pour la largeur.

c) Il est exigé :
   - pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction ou au moins une place par logement.
   - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement par logement sur la propriété.
   - pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitations il sera en outre exigé 0,5 place de stationnement public par logement sur la propriété annexée à la voirie.
   - pour les constructions à usage de restauration, une place pour 4m² de salle de restauration.
   - pour les constructions à usage de commerce, salle de jeux et spectacle, une place pour 50m² surface de plancher destinée à la vente et à l'activité.

ARTICLE UP3b 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.
Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement, sauf pour les parkings souterrains et ceux implantés en toiture.

LE SECTEUR UP3c

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP3c 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
   a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
   b) Tout changement de destination de bâtiments existants.
   c) Toute extension au sol entraînant une surface de plancher nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article UP3c 2.
   d) Toute surélévation de bâtiments existant.

ARTICLE UP3c 2: OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :
   a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP3c 1, notamment :

- La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants (en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
- Les modifications extérieures mineures : fenêtre en toiture et fenestron, à l'exception des garages, conformément à l'article UP3c11.
- Les auvents et leur fermeture s'intégrant dans le bâti existant conformément à l'article UP3c11.
- Les équipements publics.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation avec une superficie minimum de 60m² par logement

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3c 3 : ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.

2°) Voirie :

d) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
e) La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres. En l'occurrence, les voies internes des lotissements conçues à sens unique ont une emprise de 7.50 mètres de largeur dont 4.50 mètres de chaussée.
f) Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UP3c 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement et rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.

d) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers :
Non réglementé

ARTICLE UP3c 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UP3c 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UP3c 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UP3c 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP3c 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP3c 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative
Non réglementé

3. Hauteur absolue
La hauteur autorisée des reconstructions sera celle de l'immeuble existant auparavant.

ARTICLE UP3c 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :

L'enduit doit être à base de chaux naturelle. L'enduit écrasé est interdit.
Les couleurs doivent se conformer à la palette de couleurs disponible à la mairie.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) La couverture des auvents sera en tuiles canal de terre cuite (modèle et teinte identiques à ceux des tuiles d'origine) sur une structure en bois ou en béton.
b) La toiture projetée des auvents sera de pente identique à celle existante et dans le même prolongement.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

a) Les menuiseries de fermeture des loggias ou des auvents seront en aluminium laqué marron à 2 ou 3 vantaux à verre non réfléchissant.
b) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées :

Non réglementé

7. Clôtures :

Les clôtures seront à l'identique de celles existantes (même aspect, même matériaux, même hauteur) et seront doublées de haies vives. Les nouvelles clôtures feront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les couvertures de piscine en superstructure sont interdites.

ARTICLE UP3c 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher. Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.

ARTICLE UP3c 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.

LE SECTEUR UP3d

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP3d 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 1.
b) Tout changement de destination des bâtiments existants créant de la surface de plancher.
c) Les auvents au sol.

ARTICLE UP3d 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article UP3d 1. notamment :

a) La reconstruction à l'identique du volume des immeubles existants autorisés en cas de sinistre et de démolition) sans augmentation du nombre de logements.
b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation avec une superficie minimum de 60m² par logement
c) Logements autorisés R + 1 à raison d'un seul logement par lot.
d) L'extension des bâtiments existants sans emprise nouvelle au sol : seule la surélévation est autorisée avec création d'une surface de plancher nouvelle n'excédant pas 30% de la surface de plancher autorisée au permis de construire d'origine.
e) Les auvents sur terrasse existante à l'étage uniquement
f) Les équipements publics.
g) Dans les lotissements, les annexes s'intégrant dans le bâti existant

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP3d 3 : ACCES ET VOIRIE

1°) Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes physiques.

2°) Voirie :

d) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
e) La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres. En l'occurrence, les voies internes des lotissements conçues à sens unique ont une emprise de 7.50 mètres de largeur dont 4.50 mètres de chaussée.
f) Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UP3d 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Interdiction de rejet des eaux pluviales dans le réseau assainissement.
d) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
e) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété

et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers : Non réglementé

ARTICLE UP3d 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UP3d 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UP3d 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 1.90 mètre.
b) Les constructions annexes de moins de 4.00 mètres de hauteur hors tout peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives sous réserve que leur longueur sur ladite limite n'excède pas 10 mètres.

ARTICLE UP3d 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP3d 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP3d 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

Non réglementé

3. Hauteur absolue : La hauteur autorisée est limitée à 7 mètres.

ARTICLE UP3d 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :

Les enduits doivent être traités au mortier de chaux naturelle, finition lissée talochée fin ou grattée, dans le respect des teintes de la palette de couleurs de la ville de Leucate, le blanc et les couleurs criardes ou violentes sont interdites.
L'enduit écrasé est interdit.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

Les toitures et leurs extensions devront conserver les caractéristiques de l'architecture initiale de la construction

a) Les toitures terrasse sont admises dans une proportion de 25 % de la surface totale de la couverture. Le matériau de revêtement de la toiture terrasse sera réalisé en terre cuite de couleur "tuile".
b) Les crevés de toiture sont interdits.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les menuiseries doivent avoir une unité de matière et de couleurs compatibles avec l'existant en veillant à ne pas porter atteinte à l'unité d'aspect des résidences concernées et plus généralement au contexte urbain environnant.

a) Les volets roulants, ainsi que les menuiseries en aluminium naturel ou PVC blanc sont interdits.
b) Les volets doivent être en bois et présenter des caractéristiques traditionnelles (conception, forme et couleur). Les « Z » sur les battants des volets en bois sont proscrits.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents : Non réglementé

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures : Non réglementé

8. Enseignes et pré-enseignes : Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Les structures de couverture des piscines sont interdites. La couleur bleue est interdite pour le fond des piscines.

ARTICLE UP3d 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
b) Dans le cadre de reconstruction d'immeuble, le nombre de places de stationnement ne pourra pas être inférieur à celui existant auparavant.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher. Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages.

ARTICLE UP3d 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone non équipée mais à proximité immédiate aux réseaux existants. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, de services, d'activités, ou des installations pour l'hébergement touristique.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUa, 1AUb, 1AUc sont les secteurs correspondant aux extensions de Leucate Village.
- 1AUd : Secteur d'extension de la station de La Franqui.
- 1AUe : Zone d'activités artisanales et commerciales.
- 1AUf : Zone de sports et loisirs où les activités horticoles sont autorisées.
- 1AUg : Zone touristique et de loisirs avec les sous secteurs 1AUg1, 1AUg2, 1AUg3.
- 1AUn : Secteur réservé à l'extension du village naturiste
- 1AUs : Zone destinée à l'activité médicale, paramédicale et sociale.

LES SECTEURS 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1Aud, 1AUs

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zone d'urbanisation future à court terme destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations (groupes d'habitations, lotissement).
La condition préalable à toute urbanisation est la mise en place des divers réseaux et notamment celui d'assainissement et le respect de l'orientation d'aménagement sur la zone dans la maîtrise des risques d'inondation de l'opération et des terrains situés à l'aval.
L'aménagement de la zone pourra faire l'objet d'un ou plusieurs secteurs à participation.
Une étude paysagère sera nécessaire pour chaque opération conformément à la loi du 8 Janvier 1993.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- Les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUs sont situés au village.
- Le secteur 1AUc comporte 4 sous secteurs 1AUc1, 1AUc2, 1AUc3 et 1AUc4.
- Le sous secteur 1 AUc4 est en partie destiné à du logement social.
- Le secteur 1AUs est voué à l'activité médicale, paramédicale et sociale.
- Le secteur 1AUd se situe à La Franqui et comporte 2 sous-secteurs : 1AUd1, et 1AUd4.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1du code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations du sol et utilisations du sol suivantes
Celles non mentionnées à l'article 2 et en particulier :

a) Avant réalisation des travaux de viabilité :

En secteurs 1AUc et 1AUd :

- toute extension ou réhabilitation de constructions existantes avant l'approbation du PL.U.
- toute occupation ou utilisation du sol à l'exception : des équipements collectifs.

b) Après réalisation des travaux de viabilité :

- les constructions à usage :
  - . industriel
  - . d'entrepôts commerciaux
  - . agricole
- les lotissements à usage d'activité.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles qui sont utiles au fonctionnement de la zone ou compatibles avec le caractère et à la destination de celle-ci ainsi que celles utiles aux activités qui s'y exercent.

- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes permanents ou saisonniers
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils compromettent la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou lorsqu'ils portent atteinte au caractère du site et à la richesse du sous-sol
- les carrières
- la couverture de piscines existantes ou projetées est interdite.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol après réalisation des travaux de viabilité :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations
- L'extension du cimetière

En sous-secteur 1AUc4 :
Les lotissements à usage d'habitation avec un pourcentage minimum de 50% de logements sociaux.

En secteur 1AUs :
Toute construction à vocation d'activités médicales, paramédicales et sociales (maison de retraite,…).

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les installations classées liées à la vie de la zone à l'exception des secteurs 1AUd et 1AUc.
b) Les constructions à usage d'habitation individuelle sous réserve que le terrain soit desservi par les réseaux.
c) En outre, les constructions à usage d'habitation devront avoir une surface de plancher minimale de 80 m² par logement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour et leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).
d) Tout accès nouveau sur la route départementale n°627 hors agglomération sera interdit.
e) Tout accès nouveau sur la route départementale n° 427 sera interdit à l'exclusion des équipements publics.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) Les voies nouvelles carrossables doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- voie à double sens : 8,50 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée
- un trottoir de 1 mètre et un trottoir de 2, 50 mètres.

Secteur 1AUc

- Voie de desserte : Voie à double sens de circulation avec une emprise totale minimale de 7,5 mètres dont 1,5 mètre de trottoir.

Les espaces arborés seront obligatoirement plantés d'arbres tiges force minimale 12/14 et d'une hauteur minimale de 2,50 mètres en raison d'un arbre tous les 5 mètres choisi parmi la palette végétale suivante : Arbutus unedo, acacia retinoides, albizia julibrissin.

La zone de retournement pendra la forme d'une placette plantée d'une superficie de 750m² avec une liaison piétonne reliant le CD 427 d'une largeur de 1.50 mètre.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être prises en fonction du programme présenté et de sa cohérence avec l'organisation générale du secteur.

Secteur 1AUd

Voies de desserte : Voie à double sens de circulation avec une emprise totale minimale de 7,5 mètres dont 1,5 mètre de trottoir.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et la récupération.

b) A l'exception du secteur 1AUc, un bassin de rétention de retenue d'eau pluviale devra être réalisé sur la propriété et à la charge exclusive du propriétaire en raison de l'absence de réseau eau pluviale.
c) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4. Réseaux divers :

a) Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.
b) Pour toute opération nouvelle permis de construire, permis d'aménager, suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.
c) Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères par conteneur dans le cadre du tri sélectif. Ces conteneurs seront rassemblés à l'intérieur d'une logette intégrée au paysage environnant à proximité de la voie de desserte.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et emprises publiques et des voies de desserte privées ouvertes à la circulation publique :

- implantation des garages et annexes liés à l'habitation : 5 mètres minimum de l'alignement sauf dans le sous-secteur 1AUc3 où ils peuvent être implantés à l'alignement mais uniquement lorsque les contraintes topographiques le justifient.
- Implantation des constructions (sauf escaliers) : 3 mètres minimum de l'alignement.

Secteur 1AUc :
En bordure de l'Avenue du Bastion de Montmorency, les constructions doivent s'implanter à 5 m de l'alignement.

Les espaces couverts structurant l'opération (boîtes à lettres, local poubelle,…) ne sont pas concernés.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Pour les équipements publics : Sans objet

Secteur 1AUd :
En bordure de l'avenue Pinet de Gaulade: Les constructions doivent s'implanter à 7 m de l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
b) Les parties de murs sur pignon situées en-dessus de la sablière la plus élevée ne sont pas prise en compte pour l'application de la règle.
c) Pour les sous-secteurs 1AUc dans les lotissements ou les opérations réalisées par l'intermédiaire, d'un permis de construire valant division, les constructions pourront s'implanter en limites séparatives des lots créés, sauf pour les limites séparatives constituant le périmètre de l'opération, pour lesquelles le prospect de 4 m sera appliqué.
d) A l'exclusion des zones 1AUd1, 1AUd4, seules les constructions annexes de moins de 4 mètres de hauteur hors tout réalisées, peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous réserve que leur longueur, sur une limite séparative, n'excède pas 10 mètres sur une seule limite séparative.
e) Pour les équipements publics : Sans objet

f) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a) Entre tout point de chaque construction non contiguë, doit toujours être respectée une distance au moins égale à la hauteur de la plus haute des constructions sans être inférieure à 4 mètres. Une implantation différente peut être admise si une liaison (pergola ...) entre les constructions est intégrée au projet architectural.

b) Pour les équipements publics : Sans objet

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder annexes comprises :

Secteurs 1AUa et 1AUb : 40 %

Secteur 1AUc :

Sous-secteur 1AUc1	30 %
Sous-secteur 1AUc2	40 %
Sous-secteur 1AUc3	30 %
Sous-secteur 1AUc4	40 %

Secteur 1AUd : 40%.

Pour les équipements publics : Sans objet

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

Non réglementé

3. Hauteur absolue

En zone 1AU : 7,50 mètres.

SECTEUR 1AUa et 1AUb : 7mètres

SECTEUR 1AUc :

Sous secteur :

1AUc1, 1AUc2 et 1AUc4	7,50 mètres
1AUc3	5,50 mètres.

SECTEUR 1AUd : 7,5 mètres.

SECTEUR 1AUs : 11,50 mètres sans dépasser la cote altimétrique de 23 mètres NGF (Nivellement Général de France).

Pour les équipements publics : Sans objet

ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, volumétrie, modénature, couleur, les constructions et autres modes d'occupation des sols ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les paraboles, les antennes et les capteurs solaires doivent être mis de manière à ce qu'ils ne soient pas directement visibles de la voie publique.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves :

- d'être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- d'être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

Les climatiseurs doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, et être protégés par une grille de même couleur que la façade. En tout état de cause, ils ne peuvent pas être apposés en saillie sur les façades. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

1. Volumétrie

Secteurs 1AUa, 1AUb :
Le volume bâti au rez-de-chaussée doit être plus important que celui de l'étage.
Les constructions seront telles que la surface de plancher de l'étage ne devra pas dépasser 40% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

Sous-secteur 1AUc1 et 1AUc2 :
Les couvertures seront en tuiles de type canal de teintes vieillies ou patinées et pourront être partiellement en toiture terrasse qui seront obligatoirement dallés de couleur ocre

Sous-secteur 1AUc3
Constructions en rez-de-chaussée uniquement.

Sous-Secteurs 1AUd1 et 1AUd4 :
Implanter des volumes simples parallèles à l'avenue Pinet de Gaulade et se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Leucate en la matière.

2. Ouvertures
Le PVC blanc est interdit.

3. Couvertures

En zone 1AU :
Les couvertures des derniers niveaux seront obligatoirement traitées en tuiles canal de teinte claire ou vieillies. Les crevés de toiture sont interdits.

Secteur 1AUd :
Les couvertures des derniers niveaux seront traitées :
- soit en tuile canal de teinte claire ou vieillies
- soit en toiture-terrasse végétalisée ou bois naturel.

Les niveaux rez-de-chaussée pourront être couverts en toiture-terrasse qui seront soit dallées soit végétalisés soit en bois

Les crevés de toiture sont interdits.

4. Enduits extérieurs - couleurs
La teinte des façades se situe dans une palette de teintes chaudes et de gris colorés dans les tons des murets de pierres existants.

5. Clôtures

Sur l'ensemble de la zone 1AU :

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble et

participer à la valorisation du bâti le long des espaces publics.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive, et de césures végétales. Elles se composeront d'essences régionales adaptées à la sécheresse et aux embruns marins.

Il est interdit de les doubler de tout grillage ou construction.

Sur la voie publique et privée :
La clôture fera exactement 1m50 de hauteur. Elle se composera d'un mur de 1 mètre de hauteur et de 30 cm d'épaisseur en pierres du pays non rejointées surmonté de 2 lisses bois de 15 cm de large et séparées entre-elles de 10 cm. Les lisses bois seront posées horizontalement.

Sur les limites séparatives :
La clôture fera exactement 1m50 de hauteur. Elle se composera d'un mur de 1 mètre de hauteur et de 20cm d'épaisseur en agglomérés enduits de couleur ton pierres, ou de la couleur de la construction surmonté de 2 lisses bois de 20 cm de large et séparées entre-elles de 5 cm. Les lisses bois seront posées horizontalement.

Les boites aux lettres, et les coffrets techniques seront intégrés dans les murs de clôtures.

Les portails et portillons seront en matériaux bruts : bois, acier, taule perforée ou élément de serrurerie. Teinte en harmonie avec les murs de clôture.

Les ouvrages de soutènement seront réalisés en murs pleins dont la hauteur au-dessus du terrain remblayé n'excédera pas 1 mètre.

Dans le secteur 1AUd :

Les clôtures devront respecter les modèles proposés dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Leucate pour la Franqui.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé :

- **pour les constructions à usage d'habitation individuelle :**
-deux places de stationnement par logement sur la propriété :
  . une place dans le volume bâti
  . une place en bordure de voie dans l'espace privatif non clos.
- **pour toute opération de lotissement ou groupe d'habitation**
il sera en outre exigé 0,5 place de stationnement public par logement à créer dans les espaces communs du lotissement

En secteurs 1AUc et 1AUd :

Il sera en outre exigé 0,5 place de stationnement public par logement à créer dans les espaces communs du lotissement

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations saines existantes doivent être maintenues tout particulièrement sur les coteaux (secteur 1AUd) et de nouvelles plantations doivent être réalisées afin de perpétuer l'ambiance verdoyante de pinède identitaire à La Franqui.
b) Dans la mesure où il existe des plantations d'arbres sains (sous forme de boisements, bosquets ou isolé) sur la parcelle, l'organisation des constructions devra s'adapter au mieux à la préservation maximale de ces plantations.
c) Toute plantation existante d'arbres sains sur les espaces libres d'une parcelle doit être impérativement conservée.

d) Pour assurer une bonne gestion des eaux de pluie, la majeure partie des espaces libres d'une parcelle doivent demeurer perméable donc minéralisés, pour les terrasses extérieures de plein pied, les espaces piétons comme les abords de piscines... on préfèrera des structures légères perméables en bois.

ARBRE TIGES

Chaque parcelle doit posséder, en plus des plantations de haies en limites séparatives, un espace planté d'arbres tiges obtenu par conservation des plantations existantes ou par plantation d'arbres tiges à raison :

. Sous-secteur 1AUd1 : 35 % minimum de la surface totale des espaces libres.
. Sous-secteur 1AUd 4 : 50% minimum de la surface totale des espaces libres.

HAIES

Les clôtures de mitoyenneté sans accompagnement de panneaux bois doivent être doublées d'une haie de part et d'autre de 0.80 mètre d'épaisseur et d'une hauteur minimale d' 1 mètre, les haies seront mixtes ou taillées, les végétaux seront choisis parmi une gamme méditerranéenne résistante aux embruns et à la sècheresse. Sont interdits les Peupliers pyramidaux (populus).

PARKINGS

Les aires de stationnements à l'air libre seront réalisées en sol stabilisé perméable et plantées de pins (pinus pinea ou pinus halepensis) à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.
Les trottoirs de largeur de 2,50 mètres sur les voies créées seront plantés d'arbres de haute tige, type mûriers platane, Eucalyptus, Micocouliers

LE SECTEUR 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zone d'urbanisation future à destination d'activités artisanales, commerciales et de dépôts qui nécessitent de grands terrains pour le stockage des matériaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Avant réalisation des travaux de viabilité : toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des équipements collectifs,

b) Après réalisation des travaux de viabilité, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe2 et notamment :
- Les constructions à usage :
  . Hôtelier
  . D'habitation
- Les groupes d'habitation
- les lotissements à usage d'habitation
- les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Le stationnement de caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
  . Parcs d'attractions ouverts au public
  . les affouillements et exhaussements des sols
- . les carrières

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AUe1 notamment :

- Les constructions à usage :
  - d'équipement collectif

- d'artisanat
- de commerce
- industriel
- de bureaux
- de services
- de stationnement
- d'entrepôts commerciaux

- Les lotissements à usage d'activités
- Les installations classées.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain - doit avoir accès à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour et leur nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).
d) Tout accès nouveau sur la route départementale n°627 hors agglomération sera interdit.

2. Voirie :
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suivantes

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Toutes les eaux usées et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs

respectant la réglementation relative aux traitements des eaux usées industrielles en vigueur.

c) Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 degrés.
d) Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisées sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

4. Réseaux divers :

a) Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public, les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.
b) Electricité : Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.
c) Téléphone : Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Les bâtiments doivent être édifiés soit à l'alignement des voies, soit en arrière de cet alignement à une distance au moins égale à 6 mètres.
b) Hors agglomération, le retrait minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 627 sera de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments.
c) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 5 mètres.

a) Toutefois l'implantation en limite de propriété peut être autorisée lorsque les dispositions sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe- feu).
b) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

3. Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres hors tout.
Toutefois, la règle de hauteur maximale n'est pas applicable aux équipements lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
c) Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas occulter la vue sur le site classé de la Grotte des Fées, sur le plateau et le village

2 Façades :

Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les crevés de toiture sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

Le PVC blanc est interdit.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Non réglementé

6. Souches de cheminées :

Non réglementé

7. Clôtures :

Les clôtures doivent être en grillage rigide de 1m80 de haut implantée en limite parcellaire doublée par une haie vive à l'intérieur de la parcelle.

8. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.
Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Elles sont interdites.

ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées.

LE SECTEUR 1AUf

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit du complexe d'équipements sportifs et de ses extensions futures au Sud du village. (Les Fournaques).

Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUf 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes

a) Avant réalisation des travaux de viabilité :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des équipements collectifs,

b) Après réalisation des travaux de viabilité :

- les constructions à usage :
  - . agricole sauf horticulture
  - . d'entrepôts commerciaux
  - . de commerce
  - . d'artisanat
  - . de bureaux
  - . de service
  - . industriel
  - . d'habitation sauf liée à une activité autorisée
- Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations.
- les lotissements à usage d'activité.
- les installations classées.
- les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement de caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de campings et les aires de stationnement de caravanes
- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements des sols
- - les carrières

ARTICLE 1AUf 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AUf1 notamment :

Après réalisation des travaux de viabilité les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- les constructions à usage : d'équipement collectif
- les équipements publics de loisirs et de sports et les constructions liées à ces installations
- les installations classées liées à la vie de la zone
- Aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité horticole
- Les logements de gardiennage et de fonction des installations ci dessus

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUf3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
c) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
d) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
e) Tout accès nouveau sur la route départementale n°627 hors agglomération sera interdit.

2. Voirie :
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.(largeur minimum 4 mètres).

ARTICLE 1AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suivantes

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Toutes les eaux usées et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant la réglementation relative aux traitements des eaux usées industrielles en vigueur.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisées sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.
c) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.
d) En l'absence de réseau un bassin de rétention de retenue d'eau sera réalisé sur la propriété et à la charge du propriétaire.

4. Réseaux divers :

a) Electricité : Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.
b) Téléphone : Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 1AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La côte des planchers destinés à l'habitation devra être supérieure ou égale à 0,80 mètre de la côte des voies existantes ou projetées.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Le retrait par rapport à l'axe de la RD 627, sera justifié par le plan d'aménagement de la zone des Fournaques. A défaut, il sera de 75 mètres pour les habitations.
b) Dans tous les cas, le retrait minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 627 sera de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments. Pour les autres routes départementales le retrait minimum sera de 15 mètres.
c) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 6 mètres.
b) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

ARTICLE 1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative
Non réglementé

3. Hauteur maximale
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.
Toutefois il pourra être dérogé à cette règle pour les ouvrages techniques le nécessitant.

ARTICLE 1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux
a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :
Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les crevés de toiture sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :
Le PVC blanc est interdit.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction

6. Souches de cheminées :
Non réglementé

7. Clôtures :
Non réglementé

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.
Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :
Non réglementé

13. Piscines :

Non réglementé

ARTICLE 1AUf 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 1AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

LE SECTEUR 1AUg

CARACTERE DU SECTEUR :

Futur secteur d'hébergement touristique et de loisirs, il comporte 3 sous secteurs :

1AUg1 : réservé aux centres de vacances.
1AUg2 : hébergements de loisirs (camping) et aires d'accueil de camping-cars.
1AUg3 : sports, hébergements hôteliers.

Le caractère fragile de ces terrains, tant au point de vue physique, qu'écologique et paysager sera à prendre en compte dans les aménagements à créer.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

a) Avant réalisation des travaux de viabilité : Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception des équipements collectifs
b) Après réalisation des travaux de viabilité, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUg 2 et notamment :

- les constructions à usage :
  - . agricole
  - . industriel
  - . d'entrepôts commerciaux
  - . de commerce
  - . d'artisanat
  - . de bureaux
  - . de service
  - . de stationnement
- les lotissements et groupes d'habitation.
- les installations classées autres que celles visées au paragraphe 3 de l'article 2.
- les terrains de camping et de caravaning et aires d'accueil de camping-car sauf secteur 1AUg2.
- le stationnement de caravanes isolées.
- les parcs résidentiels de loisirs sauf secteur 1AUg2.
- les constructions à usage hôtelier sauf en secteur 1AUg3.
- les villages de vacances sauf en secteur 1AUg1.
- les carrières

- les dépôts de véhicules
- les affouillements et exhaussements des sols
- la couverture de piscines existantes ou projetées est interdite

ARTICLE 1AUg 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AUg1 notamment :

Après réalisation des travaux de viabilité :
- les constructions à usage : d'équipement collectif
- parcs d'attraction ouverts au public
- aires de stationnement ouvertes au public

Et, en secteur 1AUg1 :
- les centres de vacances à caractère social

En secteur 1AUg2 :
- Les terrains de camping, de caravaning et aire de camping-cars
- Les constructions liées aux aménagements du secteur.

En secteur 1AUg3 :
- Les équipements sportifs et de loisirs et les installations nécessaires à leur fonctionnement (y compris logement de gardien) et à leur ouverture au public.
- Les établissements hôteliers et parahôteliers
- Les équipements liés à l'accueil et à l'information du public

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
- Les installations classées compatibles avec l'activité de chaque secteur.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment être implantés le plus loin possible d'un carrefour et leur

nombre sur une même voie doit toujours s'approcher du plus petit nombre d'accès possible (soit un accès).

d) Tout accès nouveau sur la route départementale n°627 hors agglomération sera interdit.

2. Voirie :

a) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
b) Les voies nouvelles de desserte des opérations doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 6 mètres de chaussée.

ARTICLE 1AUg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cas des P.R.L. :

S'il s'agit d'un parc résidentiel de loisirs dont les emplacements sont destinés à être vendus, l'aménageur doit s'engager à assurer la gestion des parties communes y compris réseaux, points de distribution, et sanitaires communs.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suivantes

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Toutes les eaux usées et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant la réglementation relative aux traitements des eaux usées industrielles en vigueur.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisées sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
b) Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4. Réseaux divers :

a) Electricité : Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.
b) Téléphone : Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

ARTICLE 1AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE 1AUg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Hors agglomération, le retrait minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 627 sera de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments. Pour les autres routes départementales le retrait sera de 15 mètres.

b) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 6 mètres.
   Cette réglementation ne s'applique pas aux emplacements d'un P.R.L.
   En secteur 1AUg3, l'implantation en limite séparative est autorisée.
b) Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

ARTICLE 1AUg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a) La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
b) Cette réglementation ne s'applique pas aux emplacements d'un P.R.L.

ARTICLE 1AUg 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

Non réglementé

3. Hauteur maximale :

a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
b) La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7,5 mètres.
c) Dans le secteur 1AUg3, la hauteur maximale est de 12 mètres.
d) La hauteur d'une habitation légère de loisirs ne doit pas excéder 3,5 mètres.
e) Il pourra être dérogé à cette règle pour les ouvrages techniques le nécessitant.

ARTICLE 1AUg 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
c) La perception de l'aménagement notamment pour la zone de la gare, à partir de la route départementale devra être spécialement étudiée pour offrir une entrée d'agglomération compatible avec l'image de la station.

2 Façades : Non réglementé

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les crevés de toiture sont interdits.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :
Le PVC blanc est interdit.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures : Non réglementé

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur : Non réglementé

13. Piscines : Non réglementé

ARTICLE 1AUg 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE 1AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
b) Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

LE SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR :

Il s'agit du hameau nouveau agricole intégré à l'environnement qui recevra un nouveau chai, des hangars agricoles et un bâtiment pour la vente directe des produits du terroir.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUh 2 et notamment :

- Les constructions à usage :
  . d'habitation à l'exception d'un seul logement de fonction créant moins de 80 m² de surface de plancher sur tout le secteur 1AUh
  . hôtelier
  . de stationnement
  . de commerce
- Les constructions non directement liées aux activités agricoles, de pêche, conchyliculture et d'aquaculture
- Les constructions à usage :
  . d'artisanat
  . de bureau
  . de service
  . industriel
- Les lotissements
- Les groupes d'habitations
- Les installations classées autres que celle visée à l'article 1AUh 2
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les piscines

- dépôts de véhicules
- parcs d'attractions ouverts au public
- aires de stationnement ouvertes au public
- affouillement et exhaussement des sols à l'exception des ouvrages de défense et de protection contre la mer et contre les inondations pluviales (bassin d'orage…).

Tout changement de destination des constructions existantes est interdit.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A 1 notamment :

- Les constructions à usage d'équipement collectif.
- Les constructions et installations strictement liées à l'exploitation et au commerce de l'agriculture et la viticulture, de la pêche et de la conchyliculture.
- un seul logement de fonction dans le secteur 1AUh créant moins de 80 m² de surface de plancher.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

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

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute nouvelle connexion aux réseaux nécessite au préalable une autorisation de la commune.

1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

2. Assainissement :

L'assainissement autonome est obligatoire.
La connexion au réseau collectif d'assainissement est interdite en dehors des zones prévues dans le zonage d'assainissement.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie électrique et les lignes de télécommunication doivent être installées de telle manière que l'installation soit le plus discret possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Hors agglomération, le retrait minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 627 sera de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments. Pour les autres routes départementales le retrait sera de 15 mètres.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 40 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout à partir du sol naturel pour les bâtiments agro-industriels (type chai) et 8 mètres hors tout à partir du sol naturel pour les autres constructions.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le site. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :
Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et les matériaux doivent être recyclables.
L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc..., est interdit. (Exception faite des bétons architectoniques)

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les couleurs vives sont interdites. Les couleurs doivent être sombres et se rapprocher de la couleur « terre ».

4 Ouvertures et éléments de fermetures :
Le blanc est interdit.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Non réglementé

6. Souches de cheminées :
Non réglementé

7. Clôtures :

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
Les clôtures en mur plein ne peuvent dépasser un mètre de haut.
Toute clôture devra être doublée de haies vives d'essences méditerranéennes.

8. Enseignes et pré-enseignes : Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :
Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :
Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser

la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :
Non réglementé

13. Piscine :
Non réglementé

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Un arbre devra être planté par tranche de 50 m² sur l'emprise du projet.

Les choix d'implantation est libre à condition que cela fasse l'objet d'une intégration paysagère et sous réserve que le quota du nombre d'arbres plantés soit respecté sur l'emprise foncière de l'opération.

Seules les essences végétales autochtones seront autorisées.

LE SECTEUR 1AUn

CARACTERE DU SECTEUR :

Il s'agit d'un secteur réservé à l'extension du village naturiste.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUn 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes
Après réalisation des travaux de viabilité,

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Tout changement de destinations de bâtiment existant.

ARTICLE 1AUn 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 1AUn1 notamment :

- Les constructions à usage :
  - . d'habitation,
  - . d'équipement collectif,
  - . hôtelier,
  - . de commerce,
  - . de bureaux,
  - . de service,
  - . de stationnement,
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les groupes d'habitations.
- Les équipements publics
- Au bord des plans d'eau : des équipements d'infrastructures portuaires et équipements associés.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Chaque logement devra avoir une superficie minimum de 45 m².

ARTICLE 1AUn 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

a) Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
b) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
c) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personne physiques.

2. Voirie :

d) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
e) La largeur de la chaussée doit faire au moins 6 mètres. En l'occurrence, les voies internes des lotissements conçues à sens unique ont une emprise de 7.50 mètres de largeur dont 4.50 mètres de chaussée.
f) Les impasses doivent prévoir une aire de retournement.

ARTICLE 1AUn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suivantes

2. Assainissement

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
b) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, dès lors qu'un réseau séparatif existe.

3. Eaux pluviales :

a) Interdiction de rejet des eaux pluviales dans le réseau assainissement
b) Le système d'évacuation existant et les aménagements à réaliser sous forme gravitaire basé sur des ouvrages superficiels (fossés et caniveaux) assurant des fonctions de stockage et d'infiltration par utilisation des potentialités du site (espaces publics, sols sableux) ne doivent pas entraîner d'apport d'eau pluviale sans les zones privatives.
c) Chaque résidence, lotissement ou habitation doit récolter mes eaux propres à sa propriété et les traiter par l'intermédiaire des puisards existants ou à créer, ou le raccordement aux réseaux de canalisations existants.

4. Réseaux divers :
Non réglementé

ARTICLE 1AUn 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction nouvelle devra respecter une côte plancher de + 0.30 m par rapport à la voie.

ARTICLE 1AUn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AUn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUn 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUn 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative
Non réglementé

3. Hauteur maximale

a) Non réglementé pour les équipements publics.
b) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE 1AUn 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Façades :

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière.

3. Toitures, couvertures et terrasses :

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35% et inférieure à 25%. Les toitures seront en tuile canal ou romane, les teintes seront d'aspect vieilli ou patiné et choisis dans une gamme de gris coloré. Les couleurs trop affinées (rouge brique) ou trop claires (beige rosé) sont interdites.
Les toitures-terrasses sont admises.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les menuiseries extérieures doivent traduire une unité de matière et de couleur ton blanc ou couleur brun foncé.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.

6. Souches de cheminées : Non réglementé

7. Clôtures :

Les clôtures seront soit végétales, soit en maçonnerie opaque traitée avec des matériaux identiques et de même couleur que les façades.

8. Enseignes et pré-enseignes : Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) Elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves de :

- être en harmonie avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels ou urbains,
- être intégrés dans le toit ou au volume bâti.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscines :

Non réglementé

ARTICLE 1AUn 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) Les dimensions à prendre en compte pour une place de stationnement sont au minimum de 5 m pour la longueur et de 2,5 m pour la largeur.
b) Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.
c) Pour les équipements publics, une place de stationnement sera créée pour 30 m² de surface de plancher. Il est interdit de transformer les emplacements de stationnement à l'air libre en garages. Il sera exigé :
   - pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface plancher de construction avec au minimum une place par logement. Il sera en outre exigé 0,50 place de stationnement public par logement sur la propriété annexée à la voirie.
   - pour les constructions à usage d'habitation individuelle deux places de stationnement par logement sur la propriété.

ARTICLE 1AUn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Dans le cadre d'une reconstruction, les espaces verts et les plantations devront être conservées ou recréées à l'identique.
b) Pour les nouvelles constructions, les espaces non occupés feront l'objet d'un aménagement végétal et minéral cohérent présenté au moment du permis de construire sous forme d'un plan, faisant apparaître l'implantation des arbres et leur essence.

CHAPITRE II - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones d'urbanisation future actuellement non équipées, dont la réalisation ne sera envisagée qu'après l'aménagement des zones 1AU sous la forme d'une ZAC, lotissements ou groupes d'habitations.

Réservés à l'urbanisation future à long terme après modification ou révision du PLU, ces secteurs constituent les extensions de l'agglomération de Leucate Village qui s'articulent entre la zone UC et le plateau à l'Est du village.

L'ouverture de ces terrains à l'urbanisation devra faire l'objet d'une étude fine d'intégration dans le paysage conformément à la loi du 8 Janvier 1993 :

L'insertion des bâtiments dans le site devra être soigneusement étudiée tant au point de vue des volumes que des couleurs ainsi que de la silhouette générale du village.

Le caractère urbain devra être sensiblement identique à celui de la zone UC. Les constructions devront être très discrètes et satisfaire aux contraintes que déterminera l'étude paysagère.

En préalable à l'ouverture de l'urbanisation, une étude hydraulique sur l'ensemble du secteur déterminera les risques d'inondation et les règles à imposer aux futures constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 2AU1 notamment : Les constructions à usage d'équipements publics.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique au droit de la Fontaine de Loin doit être respecté.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR
Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES
Non régLementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone de protection des terres agricoles, de la pêche et de la conchyliculture qui comprend deux secteurs :

- A1 à vocation agricole et pépiniériste.
- A2 à vocation de pêche et conchyliculture, le périmètre correspondant à la limite de la concession du complexe conchylicole du Grau de Leucate.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 et notamment :

- Les constructions à usage :
  . d'habitation
  . hôtelier
  . de stationnement
  . de commerce
- Les constructions non directement liées aux activités de pêche, conchyliculture et d'aquaculture à usage :
  . d'artisanat
  . de bureau
  . de service
  . industriel
- Les constructions agricoles autres que celles visées à l'article A2
- Les lotissements à usage:
  . d'habitation
  . d'activités
- Les groupes d'habitations
- Les installations classées autres que celle visées à l'article A2
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les piscines

- dépôts de véhicules
- parcs d'attractions ouverts au public
- aires de stationnement ouvertes au public
- affouillement et exhaussement des sols à l'exception des ouvrages de défense et de protection contre la mer.
- Les parcs de panneaux solaires.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
b) Les démolitions sont soumises à autorisation

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A 1 notamment :

- Les constructions légères nécessaires à l'activité viticole ne dépassant une surface de plancher de 50m²
- Les constructions à usage d'équipement collectif.

Dans le secteur A2 uniquement :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation et au commerce de la pêche et de la conchyliculture.
- L'extension des mas existants dans la limite de 25m² de surface au sol sur l'ensemble de la construction.
- Les bassins de lagunages et d'orage liés à l'assainissement industriel et domestique du hameau agricole.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après : Non réglementé

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

b) Tout accès nouveau sur la route départementale n°627 hors agglomération sera interdit sauf équipements publics.

2. Voirie :

Non réglementé

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute nouvelle connexion aux réseaux nécessite au préalable une autorisation de la commune.

1. Alimentation en eau potable :
Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

2. Assainissement :
L'assainissement autonome est interdit à l'exception des équipements publics existants.
La connexion au réseau collectif d'assainissement est interdite en dehors des zones prévues dans le schéma d'assainissement.

3. Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux divers :
Les lignes de distribution d'énergie électrique et les lignes de télécommunication doivent être installées de telle manière que l'installation soit le plus discret possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Hors agglomération, le retrait minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 627 sera de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments. Pour les autres routes départementales le retrait sera de 15 mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur 1A :
L'emprise au sol des bâtiments agricoles est limité à 50m² tout extension comprise. Les extensions ne peuvent dépasser une superficie de 20m².

Secteur 2A :
L'extension des mas de conchyliculture existants est limitée à 25m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1A :
La hauteur maximale est fixée à 5 mètres hors tout. à partir du sol naturel.

Secteur 2A :
- Extension des bâtiments existants : la hauteur du faîtage est limitée à 3,5 mètres.
- Installations nouvelles : les bâtiments seront de plein-pied (pas d'étage).

Pour des raisons techniques de fonctionnement, la hauteur pourra être portée à 5 mètres à l'égout du toit dont la pente maximale sera de 20%.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux :

c) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

d) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :
Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, etc..., est interdit.

3 Toitures, couvertures et terrasses :
Les couleurs vives sont interdites.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :
Non réglementé

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :
Non réglementé

6. Souches de cheminées :
Non réglementé

7. Clôtures :
La hauteur maximale est fixée à 1,5 mètre.

8. Enseignes et pré-enseignes :
Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

d) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
e) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
f) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

13. Piscine :

Non réglementé

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES N

Par arrêté du 11octobre 2012, le Préfet de l'Aude a prescrit l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) sur les communes du littoral audois dont celle de Leucate. Le service risque de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) a porté à la connaissance de la commune des cartes d'aléa de ce risque d'inondation par submersion marine. Ces cartes sont consultables en mairie. Une partie des terrains de cette zone est comprise dans le zonage de ces cartes d'aléa. A ce jour, le PPRL n'est pas encore approuvé néanmoins la commune souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur l'existence de ce risque et ses effets potentiels sur la délivrance des autorisations d'urbanisme déposées dans les zones concernées et tout particulièrement sur l'application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ».

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et du paysage.
Elle est inscrite en totalité dans les Espaces Proches du Rivage au sens de l'article L 146.4 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend des boisements protégés, des espaces viticoles, les étangs et la mer.

Cette zone est subdivisée en six secteurs :

Nc : Ce secteur correspond au site dit La Corrège où des équipements touristiques et sportifs seront autorisés.

N100 : Il s'agit des secteurs compris dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage au sens de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme.

Ns : Il s'agit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme ou des espaces et milieux à protéger, au sens de l'article L 146- 6 du Code de l'Urbanisme.
Le sous-secteur Ns1 correspond au hameau des Sidrières.
Le sous-secteur Ns2 correspond à l'ancien centre de télédiffusion à requalifier.

Ng : Il s'agit de pôles localisés en application de l'article L 146-5 dans les espaces et milieux à protéger au sens de l'article L 146- 6 du Code de l'Urbanisme où seront rassemblés les aménagements légers nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique et à l'ouverture du public.

- Le sous-secteur Ng1 est voué à l'accueil des Camping-cars aux Coussoules.

- Le sous-secteur Ng2 est voué à l'activité touristique équestre aux Coussoules.
- Le sous-secteur Ng3 correspond au camping aux Coussoules.
- Le sous-secteur Ng4 correspond à l'extension du centre conchylicole sur le Mouret.
- Le sous-secteur Ng5 correspond à l'extension de l'aire d'accueil des camping-cars sur le Mouret.
- Le sous-secteur Ng6 correspond au spot de planche à voile au lieu-dit Las Hortos.

NL : Il s'agit des bassins d'infiltration et de décantation.

Np : Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil d'équipements publics destinés à l'assainissement des eaux usées.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Rappels :
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :
Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 et notamment :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation (sauf dans les sous-secteur Ns1 et Ns2)
  - hôtelier (sauf dans le secteur Ns2)
  - de commerce (sauf dans le secteur Ns2)
  - d'artisanat
  - de bureau
  - de service
  - industriel
  - d'entrepôts commerciaux
  - de stationnement
  - agricole
- Les lotissements à usage :
  - d'habitation
  - d'activités
- Les groupes d'habitations
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- La pratique du camping sous toutes ses formes en dehors des terrains aménagés à cet effet
- L'extension des bâtiments existants (Sauf dans le secteur Ns2)
- dépôts de véhicules
- parcs d'attractions ouverts au public

- affouillement et exhaussement des sols à l'exception des ouvrages de défense et de protection contre la mer
- Les carrières
- Les parcs de panneaux solaires
- Les piscines, sauf dans le sous-secteur Ng3.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

a) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable de travaux à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole et forestière.
b) Les aires de stationnement ouvertes au public
c) Les démolitions sont soumises à autorisation .
d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
e) Les défrichements sont soumis à autorisation.
f) Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N 1 notamment :

Dans l'intégralité de la zone N :

- Toute installation précaire et révocable autorisée dans le cadre de la concession de plage.
- Les équipements publics liés à l'accueil, à la mise en valeur des zones naturelles et à leur ouverture au public, ou nécessaires à la gestion courante des terrains à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des crues et ne soient pas susceptibles d'augmenter en zone inondable la population résidente. Les constructions doivent être conçues de façon à résister aux pressions des crues et aux tassements ou érosions localisées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Dans le secteur Nc :

- Les équipements liés à l'accueil, aux activités touristiques et sportives liées à la vocation touristique de la station.
- Les stations d'épurations publiques.

Dans le secteur Ns :

Toutes les constructions et les aménagements autorisés doivent :

- Etre localisés et avoir un aspect qui ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux
- faire l'objet d'une enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, sont autorisés :
- être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Justifier d'une nécessité pour la bonne gestion du site et son ouverture au public.
- Justifier d'une nécessité technique pour être implantés à proximité immédiate de l'eau.
- Etre liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones

Les aménagements autorisés sont :

- 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 aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement,
- La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- Les installations, constructions, aménagements nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, dont la localisation résulte d'une nécessité technique impérative,
- Les installations provisoires et temporaires de prélèvement de sable nécessaires à la recherche industrielle localisées sur la plage du Mouret (sections cadastrales CX, CY, CZ et DA) conformément à la concession d'utilisation du domaine public maritime en dehors des ports, après enquête publique conforme aux prescriptions légales en vigueur pour ce genre d'exploitation.

Dans le sous-secteur Ns1 :

La réhabilitation du bâti existant.

Dans le sous-secteur Ns2 :

La réhabilitation du bâti existant pour l'occupation et utilisations suivantes :

- restauration
- gîtes et chambres d'hôtes
- logement de fonction
- équipements publics.
- Les extensions des bâtiments existants ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher.

Dans le secteur N100 :

- Les constructions et aménagements autorisés en secteur Ns.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation est toutefois soumise à l'enquête publique suivant les modalités de la loi n°83.630 du 12 Juillet 1983).
- Les installations liées à la pratique des sports nautiques, les équipements de plage tels que sanitaires, postes de secours, jeux, accès ambulances.

Dans le secteur Ng :

- Les constructions et aménagements autorisés en secteur Ns
- Dans le sous-secteur Ng1, uniquement les installations légères nécessaires pour l'accueil des Camping-cars.
- Dans le sous-secteur Ng2, uniquement les installations légères nécessaires pour l'activité équestre.
- Dans le sous-secteur Ng3, uniquement les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du camping, et notamment les piscines hors-sol. Quelque soit les aménagements envisagés ils ne devront en aucun cas dénaturer le caractère du site, ni compromettre sa qualité paysagère et ni porter atteinte à la préservation des milieux.
- Dans le sous-secteur Ng4, uniquement les installations légères nécessaires pour l'extension du centre conchylicole.
- Dans le sous-secteur Ng5, uniquement les installations légères nécessaires pour l'extension de l'aire d'hébergements, de loisirs et d'accueil des camping-cars.
- Dans le sous-secteur Ng6, uniquement les installations légères nécessaires pour l'accueil et les équipements nécessaires pour les activités sportives liées à l'eau et le vent.

Dans le secteur Np :

Toutes les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs directement liés à l'assainissement des eaux usées.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée entièrement aménagée.
Tout accès nouveau sur la route départementale 627 hors agglomération sera interdit sauf équipement public.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A l'exception des secteurs Nc, Ng, Ns1 et Ns2, les branchements aux réseaux sont interdits.

1. Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Sur la totalité de la zone N, l'assainissement autonome est interdit à l'exception des équipements publics existants.
b) Dans les secteurs Nc, Ng, NL, Ns1 et Ns2, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Si le réseau n'existe pas

au droit de la parcelle, devront être prises les dispositions conformes à la réglementation permettant leur collecte régulière et leur prise en charge dans le circuit de traitement collectif.

3. Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

4. Réseaux divers :
Non réglementé.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Hors agglomération, le retrait minimum des bâtiments par rapport à l'axe de la RD 627 sera de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres bâtiments. Pour les autres routes départementales le retrait sera de 15 mètres. Pour les voies publiques ce retrait sera également de 15 mètres. Sauf dans le secteur Ng3 où ce retrait sera de 5 m.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

2. Hauteur relative
Non réglementé

3. Hauteur absolue

a) La hauteur des constructions sera limitée à 6 mètres au faîtage et 7,20 m en sous-secteur Ns2
b) La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres hors tout uniquement pour les installations de surveillance et de sécurité et 14 mètres pour les stations d'épuration.
c) Toutefois il pourra être dérogé à cette règle pour les ouvrages techniques le nécessitant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Principes généraux :

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes, avoisinantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2 Façades :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Le matériau employé est de préférence le bois.
L'emploi sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, bardage etc..., est interdit.
Les couleurs vives sont interdites.

3 Toitures, couvertures et terrasses :

Les couleurs vives sont interdites.

4 Ouvertures et éléments de fermetures :

Non réglementé.

5. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

a) Les ascenseurs doivent être dissimulés ou intégrés dans la construction.
b) Les constructions annexes ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

6. Souches de cheminées :

Non réglementé

7. Clôtures :

Non réglementé

8. Enseignes et pré-enseignes :

Non réglementé

9. Antennes / Paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.
c) elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

10. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade. Quoiqu'il en soit, ils devront être totalement cachés c'est-à-dire non visibles depuis les espaces publics et les espaces communs accessibles au public.

11. Energie renouvelable :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

12. Zones de stockage extérieur :

Non réglementé

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement sont autorisées si elles sont indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement.
Elles doivent être ni cimentées ni bitumées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
Seules les essences locales ou méditerranéennes doivent être employées.
Les plus significatives sont le tamaris, la vigne, le pin maritime.